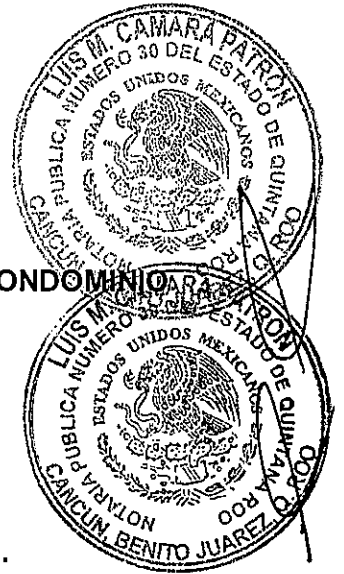




Novo Cancun
BEACH MARINA & GOLF RESORT



**REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO
DEL CONDOMINIO MAESTRO "NOVO CANCÚN"**

**ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES
APLICABLES.**

ARTÍCULO 2.- CONFORMACIÓN Y DESTINOS DE SUELO.

ARTÍCULO 3.- ÁREAS COMUNES Y UNIDADES PRIVATIVAS.

**ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES, DERECHOS Y
PROHIBICIONES.**

ARTÍCULO 5.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

ARTÍCULO 6.- SUBCONDOMINIOS.

ARTÍCULO 7.- SERVIDUMBRES.

ARTÍCULO 8.- SEGUROS.

ARTÍCULO 9.- ASAMBLEA.

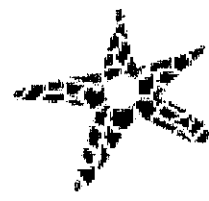
ARTÍCULO 10.- ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 11.- COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTÍCULO 12.- SANCIONES.

ARTÍCULO 13.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

ARTÍCULO 14.- TERMINACIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO.



Novo Cancun
BEACH MARINA & GOLF RESORT

REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL CONDOMINIO MAESTRO "NOVO CANCÚN"

Justificación.

Se emite el presente reglamento para armonizar la operación y buen funcionamiento del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio Maestro de Novo Cancún.

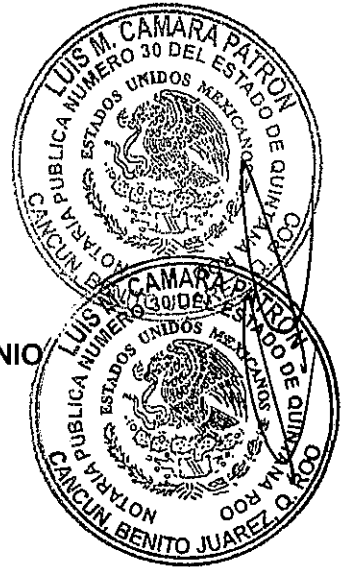
ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES APLICABLES.

1.1.- De conformidad con lo dispuesto por el Título Sexto del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, el presente Reglamento establece las normas que regirán la operación, funcionamiento y administración del Condominio Maestro de Novo Cancún y, por lo tanto, forma parte de la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad en condominio del mismo, constituido mediante Escritura Pública número 46942, de fecha 12 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 del Estado de Quintana Roo; el cual se encuentra constituido sobre el inmueble identificado como lote UC-20 del condominio Puerto Cancún, ubicado sobre el lote marcado con el número 1-02, manzana: 27 supermanzana, zona hotelera ubicado entre las avenidas Chichen Itza, Bonampak y boulevard Kukulcán de Cancún, Quintana Roo, con una superficie de: 101,413.16 m2.

1.2.- Definiciones. Para efectos del presente Reglamento se entiende por:

i. **Administrador.** La persona, física o moral, designada por la Asamblea conforme al procedimiento previsto en este Reglamento, que tendrá a su cargo la operación, administración y buen funcionamiento del Condominio Maestro, quien podrá auxiliarse de las personas que estime necesarias y estén aprobadas por la Asamblea, para el buen funcionamiento del Condominio Maestro.

ii. **Áreas Comunes.** Todas las superficies de terreno dentro del Condominio Maestro pertenecientes en copropiedad a los propietarios de las Unidades Privativas según se señala en la Escritura Constitutiva, en donde consta su destino, especificaciones, ubicación, medidas y demás datos para su identificación. Incluyendo cualquier mejora, instalación, cuerpos de agua y bienes muebles localizados sobre estas superficies o bienes que benefician o sean aprovechados por los Condóminos, en términos de este Reglamento. Las Áreas Comunes del Condómino Maestro son:



- A. Áreas Comunes **EXT** y
- B. Áreas Comunes **VIAL**.

iii. **Asamblea.** Es el órgano supremo del Condominio Maestro y estará integrado por los propietarios de las Unidades Privativas y por cada uno de los administradores de los Subcondominios que, en su caso, lleguen a constituirse sobre alguna Unidad Privativa.

iv. **Coeficiente de Cuotas EXT o CCEXT.** Es el porcentaje de copropiedad que le corresponde a cada Condómino de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional en proporción del total de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional, respecto de las Áreas Comunes **EXT**, el cual se aplicará para calcular las Cuotas de Mantenimiento **EXT** a soportar por una Unidad Privativa Construida con destino habitacional y se determinará usando la fórmula señalada en el artículo 5.3.2 del presente Reglamento.

v. **Comité de Vigilancia.** El comité integrado por tres miembros, designados por la Asamblea, que tendrá a su cargo revisar las actividades y actos del Administrador y de cualesquiera otras autoridades u órganos del Condominio Maestro conforme a lo previsto en este Reglamento y la Ley.

vi. **Condominio o Condominio Maestro.** El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Novo Cancún, que se constituye sobre la totalidad del inmueble afectado a dicho régimen de propiedad y cualesquier mejoras o accesorios, constituidos sobre el mismo, de conformidad con la Escritura Constitutiva.

vii. **Condómino.** Es la persona, física o moral, que sea propietaria de una o varias Unidades Privativas, o que sea titular de derechos fideicomisarios de un fideicomiso con el que se beneficie del uso y aprovechamiento de una o varias Unidades Privativas del Condominio Maestro. Asimismo es Condómino aquella persona, física o moral, que esté en posesión de una o varias Unidades Privativas en virtud de haber celebrado un contrato, que de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario del mismo.

viii. **Cuota de Mantenimiento.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, en términos del Pro Indiviso establecido en la Escritura Constitutiva para cada Unidad Privativa del Condominio Maestro y el **CCEXT**, en caso de ser aplicable, según el Presupuesto de Egresos correspondiente, aprobadas por la Asamblea y destinadas a cubrir todos los Gastos de Mantenimiento de las Áreas Comunes, suficientes para solventar la administración, mantenimiento, conservación y buen funcionamiento de las mismas. Las Cuotas de Mantenimiento del Condominio Maestro son:

- A. Cuota de Mantenimiento **EXT** y
- B. Cuota de Mantenimiento **VIAL**.

ix. **Cuotas Extraordinarias.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, necesarias para cubrir cualquier tipo de gasto no contemplado en el Presupuesto de Egresos. Las Cuotas Extraordinarias del Condominio Maestro son:

- A. **Cuotas Extraordinarias EXT.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, en función del **CCEXT**; aprobadas por la Asamblea y necesarias para cubrir cualquier tipo de gasto no contemplado en el Presupuesto de Egresos **EXT**.
- B. **Cuotas Extraordinarias VIAL.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, en función del Pro Indiviso establecido en la Escritura

Constitutiva para cada Unidad Privativa del Condominio Maestro; aprobadas por la Asamblea y necesarias para cubrir cualquier tipo de gasto no contemplado en el Presupuesto de Egresos VIAL

x. **Depósito.** Cantidad que deben entregar los Condóminos y los Ocupantes por adelantado al Administrador, al realizar mudanzas hacia y desde el Condominio, así como en casos de remodelaciones, adecuaciones o reparaciones, para garantizar cualquier desperfecto ocasionado. Dicha cantidad será determinada por el Administrador.

xi. **Desarrollador.** Hotelera H.M., S.A. de C.V., propietaria del inmueble, quien constituyó el Condominio Maestro sobre el mismo ó por quien represente sus derechos (su causahabiente).

xii. **Destino de Suelo.** Las modalidades establecidas en la Escritura Constitutiva respecto de las construcciones que pueden llevarse a cabo en una Unidad Privativa, así como el destino que puede darse a cada una de ellas.

xiii. **Escritura Constitutiva.** La declaración unilateral de la voluntad del Desarrollador, mediante la cual se constituye el Condominio Maestro, la cual consta en la escritura pública número 46942., de fecha 12 de noviembre de 2008 (dos mil ocho), otorgada ante la fe del licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 (treinta) del Estado de Quintana Roo.

xiv. **Fondo de Reserva.** Aquellas cantidades determinadas por la Asamblea, en adición a las Cuotas de Mantenimiento, las cuales serán destinadas a cubrir cualquier faltante por incumplimiento de pago aportación de algún Condómino, respecto de su Cuota de Mantenimiento, necesarias para el mantenimiento de Áreas Comunes, adquisición y reposición de implementos y maquinaria para el Condominio Maestro y en general para cubrir cualquier eventualidad que se presente dentro del Condominio Maestro.

Las aportaciones que de conformidad con el presente Reglamento integren el Fondo de Reserva, se depositarán en la cuenta de cheques que al efecto tenga el Administrador, y en tanto no se usen, se invertirán por el Administrador en valores de inversión de renta fija y redimibles a la vista, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada previamente por el Comité de Vigilancia.

Los Condóminos deberán incrementar el monto de las aportaciones al Fondo de Reserva que hayan cubierto, conforme lo determine la Asamblea; en caso de no disponer nada al respecto, el incremento será conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) multiplicado por 1.5 (uno punto cinco).

Al recibir su Unidad Privativa, el Condómino deberá entregar al Administrador, una cantidad equivalente al triple de la Cuota de Mantenimiento, para integrar el Fondo de Reserva; salvo que se disponga fecha y/o cantidad diversa, en el contrato, convenio o escritura pública, por virtud de la cual se le entregó su Unidad Privativa.

xv. **Gastos de Mantenimiento.** Gastos considerados por el Administrador para elaborar el Presupuesto de Egresos correspondiente y aprobados por la Asamblea, necesarios para la operación, funcionamiento, administración y mantenimiento ordinario de las Áreas Comunes del Condominio Maestro; que deberán ser cubiertos por los Condóminos a través del pago de la Cuota de Mantenimiento en función del Pro Indiviso

establecido en la Escritura Constitutiva para cada Unidad Privativa del Condominio Maestro y el **CCEXT** que le corresponda, en caso de ser aplicable. Los Gastos de Mantenimiento del Condominio Maestro son:

- A. Gastos de Mantenimiento **EXT** y
- B. Gastos de Mantenimiento **VIAL**.

xvi. **Gastos Extraordinarios.** Gastos no contemplados en el Presupuesto de Egresos cuyo pago será a cargo de los Condóminos; previa aprobación de la Asamblea.

xvii. **Interés Moratorio.** Cantidad de dinero equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) mensual sobre saldos insolutos, que deberán pagar los Condóminos en incumplimiento en el pago oportuno de las Cuotas de Mantenimiento y/o las Cuotas Extraordinarias a su cargo y/o las cantidades que integran el Fondo de Reserva en términos de este Reglamento o las aprobadas por la Asamblea.

xviii. **Ley.** El Título Sexto del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, así como cualesquiera otras disposiciones legales de carácter municipal, estatal o federal, aplicables en materia de régimen de propiedad en condominio; al igual que las disposiciones señaladas en los permisos, autorizaciones, concesiones y licencias, Federales, estatales y/o municipales, que se otorguen en un futuro con relación al Condominio Maestro.

xix. **Normas de Conducta de la Unidad Privativa GYM.** Cuerpo normativo que tiene por objeto establecer los lineamientos a observar por los Condóminos y los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, que obtengan de la Unidad Privativa **GYM** un servicio.

xx. **Normas de Operación OPC.** Cuerpo normativo que regula la operación, funcionamiento y administración de la Unidad Privativa **OPC**, así como también establece los lineamientos a observar por los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, que otorguen el uso y/o goce temporal de su unidad privativa.

xxi. **Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro.** Cuerpo normativo que tiene por objeto establecer los lineamientos a observar por todos los Condóminos, los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, ocupantes, empleados, visitantes, etcétera; las cuales se acompañan al presente Reglamento como Anexo marcado bajo la letra "**A**", por lo que forman parte integrante del mismo.

xxii. **Ocupante.** La persona, física o moral, distinta a un Condómino, que tenga la legítima posesión de una Unidad Privativa del Condominio Maestro.

xxiii. **Pena Convencional.** Las cantidades de dinero que deberán cubrir los Condóminos por concepto de penalizaciones, derivadas del incumplimiento a este Reglamento.

xxiv. **Presupuestos de Egresos.** El presupuesto de gastos preparado por el Administrador, que deberá ser aprobado por la Asamblea y el cual estará integrado por los Gastos de Mantenimiento **EXT** y los Gastos de Mantenimiento **VIAL**; por lo tanto, el Presupuesto de Egresos del Condominio Maestro se dividirá en los siguientes rubros:

- A. Presupuesto de Egresos **VIAL** y

B. Presupuesto de Egresos EXT.

xxv. **Pro Indiviso.** Es la proporción de copropiedad que le corresponde a cada Condómino en proporción del resto del Condominio Maestro, respecto de las Áreas Comunes, según se señala en la Escritura Constitutiva.

xxvi. **Reglamento.** Las disposiciones contenidas en el cuerpo del presente documento y que regulan la operación, funcionamiento, mantenimiento y administración del Condominio Maestro.

xxvii. **Reglamento Interno de la Unidad Privativa MAR.** Cuerpo normativo que regula la operación, funcionamiento y administración de la Unidad Privativa MAR encargada de prestar servicios de marina; asimismo establece los lineamientos a observar por todos los Condóminos y los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, así como por el público en general, que obtengan de la Unidad Privativa MAR un servicio.

xxviii. **Solicitud de Mudanza.** Formato que el Condómino u Ocupante deberá solicitar al Administrador para obtener su autorización, a fin de realizar la mudanza en su Unidad Privativa.

xxix. **Solicitud de Remodelación.** Formato que el Condómino u Ocupante deberá solicitar al Administrador para obtener su autorización, a fin de realizar las obras de mantenimiento, reparación o remodelación en su Unidad Privativa.

xxx. **Subcondominio.** Un régimen de propiedad en condominio constituido por el Condómino de una Unidad Privativa del Condominio Maestro.

xxxi. **Unidad Privativa.** Las secciones del Condominio Maestro debidamente identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva, y que son identificadas como las siguientes:

- a) Una Unidad Privativa A;
- b) Una Unidad Privativa B;
- c) Una Unidad Privativa C;
- d) Una Unidad Privativa D;
- e) Una Unidad Privativa E;
- f) Una Unidad Privativa X;
- g) Una Unidad Privativa Y;
- h) Una Unidad Privativa R;
- i) Una Unidad Privativa P;
- j) Una Unidad Privativa GYM;
- k) Una Unidad Privativa MAR;
- l) Una Unidad Privativa OPC;
- m) Una Unidad Privativa SNK;
- n) Una Unidad Privativa BDG; y
- o) Noventa Unidades Privativas CP (CP 01 a CP 90)

xxxii. **Unidad Privativa Construida.-** Son aquellas Unidades Privativas que se encuentren construidas, terminadas y que sean factibles de entregar por el Desarrollador a los Condóminos.

xxxiii. Unidad Privativa No Vendida.- Son aquellas unidades privativas de los Subcondominios, que no hayan sido comercializadas por el Desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

xxxiv. unidad privativa.- Sección de los Subcondominios constituidos en las Unidades Privativas del Condominio Maestro Novo Cancún, respecto de la cual su propietario tendrá un derecho exclusivo.

1.3.- Disposiciones Aplicables. La operación, mantenimiento, funcionamiento y administración del Condominio Maestro, así como los derechos y obligaciones de los Condóminos, los lineamientos a observar por los Condóminos al ejercer sus derechos sobre su Unidad Privativa y las Áreas Comunes; y por los Ocupantes, la integración y facultades de la Asamblea, las facultades y obligaciones del Administrador, al igual que del Comité de Vigilancia, se regirá de manera sucesiva por las siguientes disposiciones aplicables:

- i) La Escritura Constitutiva,
- ii) El presente Reglamento,
- iii) Las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro,
- iv) Las Normas de Operación **OPC**,
- v) Las Normas de Conducta de la Unidad Privativa **GYM**,
- vi) El Reglamento Interno de la Unidad Privativa **MAR**,
- vii) Los acuerdos tomados por la Asamblea,
- viii) Las autorizaciones gubernamentales,
- ix) Las escrituras de compraventa de las Unidades Privativas; y por
- x) El Reglamento del Condominio Maestro de Puerto Cancún, que será aplicable sólo en lo que no se oponga al presente Reglamento.

A falta de disposición expresa, se aplicará de manera supletoria el Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO 2.- CONFORMACIÓN Y DESTINOS DE SUELO.

2.1.- Conformación del Condominio Maestro. El Condominio Maestro se encuentra integrado por las Unidades Privativas y las Áreas Comunes, cuya ubicación, medidas y colindancias se encuentran establecidas en la Escritura Constitutiva.

2.2.- Destino del Condominio Maestro. El Condominio Maestro está integrado por Unidades Privativas y Áreas Comunes. Cada Unidad Privativa y Área Común, tienen el destino de suelo, densidad, medidas, colindancias, superficie, ubicación física y características establecidas en la Escritura Constitutiva, las autorizaciones gubernamentales, este Reglamento y la Ley. Las Unidades Privativas y Áreas Comunes podrán ser desarrolladas de conformidad con el destino establecido en la Escritura Constitutiva, las disposiciones de este Reglamento y la Ley.

2.3.- Destinos de Suelo. El destino asignado en la Escritura Constitutiva para cada una de las Unidades Privativas y las Áreas Comunes, señala las actividades y construcciones que podrán desarrollarse en la misma, a fin de mantener su esencia, nivel y calidad, razón por la cual el destino asignado, es inmodificable, salvo las excepciones previstas en el presente Reglamento para las Unidades Privativas **C, D, E, P, X e Y.**

2.4.- Destinos de Suelo de las Unidades Privativas. En términos de lo señalado por la Escritura Constitutiva, los Destinos de Suelo asignados a las **Unidades Privativas**, serán:

- a) **Destino Habitacional:** Destino de la Unidad Privativa o cualquier parte de la misma, para fines residenciales, es decir, casa habitación. Las Unidades Privativas con destino habitacional son: Unidad Privativa **A**; Unidad Privativa **B**; Unidad Privativa **C**; Unidad Privativa **D**; Unidad Privativa **E**; Unidad Privativa **X**; Unidad Privativa **Y**; Unidad Privativa **R**.

Respecto de la Unidad Privativa **C**, de la Unidad Privativa **D**, de la Unidad Privativa **E**, de la Unidad Privativa **X** y de la Unidad Privativa **Y**, el Desarrollador se reserva el derecho para que en cualquier momento posterior a la firma de la Escritura Constitutiva cambie el Destino de Suelo que tienen asignado de habitacional a hotelero.

- b) **Destino Hotelero:** Destino de la Unidad Privativa o cualquier parte de la misma, para fines hoteleros, es decir, para la prestación de servicios turísticos, vacacionales, de recreo y/o de hospedaje. La Unidad Privativa con destino hotelero es la Unidad Privativa **P**; sin embargo, el Desarrollador se reserva el derecho para que en cualquier momento posterior a la firma de la Escritura Constitutiva cambie el Destino de Suelo de la Unidad Privativa **P** que tiene asignado de hotelero a habitacional.
- c) **Destino Comercial:** Destino de la Unidad Privativa o cualquier parte de la misma, para fines comerciales tales como oficinas, gimnasios, actividades deportivas, locales comerciales y de prestación de servicios, así como actividades conexas. Las Unidades Privativas con destino comercial son: Unidad Privativa **GYM**; Unidad Privativa **MAR**; Unidad Privativa **OPC**; Unidad Privativa **SNK**; y Unidad Privativa **BDG**.
- d) **Destino Estacionamiento:** Destino de la Unidad Privativa o cualquier parte de la misma, para servir como cajones de estacionamiento. Las Unidades Privativas con destino de estacionamiento, son las Unidades Privativas **CP 01 a CP 90**.

ARTÍCULO 3.- ÁREAS COMUNES Y UNIDADES PRIVATIVAS.

3.1.- Áreas Comunes. De manera enunciativa, mas no limitativa, las Áreas Comunes estarán integradas por:

- i) Las superficies del Condominio Maestro que no están identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva.
- ii) Las mejoras, instalaciones y bienes muebles existentes en las Áreas Comunes, tales como: parques, jardines, estanques, señalamientos, estructuras, construcciones, instalaciones, equipo, andadores, banquetas, calles, alumbrado, señalamientos dentro del Condominio Maestro.

- iii) La infraestructura, aparatos y equipos utilizados para el funcionamiento, mantenimiento, reparación y reemplazo de las Áreas Comunes.
- iv) Sistemas de drenaje o tratamiento de aguas residuales para beneficio de todos los Condóminos.
- v) Cualquier otra superficie, incluyendo los bienes muebles adheridos a esta o áreas destinadas para el uso común de los Condóminos conforme a este Reglamento.

3.2.- Las Áreas Comunes estarán divididas en:

3.2.1.- Áreas Comunes EXT. Son aquellas Áreas Comunes del Condominio Maestro identificadas en la Escritura Constitutiva con el carácter de **EXT**, de uso exclusivo de los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional, estarán constituidas, de manera enunciativa, mas no limitativa, por los exteriores, áreas verdes, parques, jardines, albercas, palapas, pérgolados, club de playa, jacuzzis, lugares de recreo, juegos, estanques, elementos de infraestructura, instalaciones y servicios, sistemas de drenaje o tratamiento de aguas residuales, así como los bienes muebles adheridos a su superficie que benefician o sean aprovechados únicamente por los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional.

3.2.1.1.- El Desarrollador podrá señalar que ciertas Áreas Comunes **EXT** tendrán el carácter de áreas comunes de uso exclusivo asignado a determinadas unidades privativas de los Subcondominios que se lleguen a constituir dentro de las Unidades Privativas del Condominio Maestro; de manera enunciativa, mas no limitativa: cisternas, pozos, espacios para servicios de energía eléctrica y gas, cajones de estacionamiento, bodegas, entre otras; las que se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 6.10 del presente Reglamento.

3.2.1.2.- Las Cuotas de Mantenimiento **EXT** y las Cuotas Extraordinarias **EXT**, serán pagadas únicamente por los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional, con base en el **CCEXT**.

3.2.1.3.- En virtud de que los Condóminos de la Unidad Privativa **GYM**; Unidad Privativa **MAR**; Unidad Privativa **OPC**; Unidad Privativa **SNK**; Unidad Privativa **BDG**; y de las Unidades Privativas **CP 01** a **CP 90**, no tendrán derecho a usar las Áreas Comunes **EXT**, en tanto que renuncian a ese derecho al tenor de lo dispuesto en los artículos 1971, 1972, 2021 y 2443 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, quedan exentos de la obligación de pagar las Cuotas de Mantenimiento **EXT**; debiendo en todo momento cumplir con las restantes obligaciones a cargo de los Condóminos; así como también quedan sujetos a la observancia de las prohibiciones que se señalan en el presente Reglamento, para los Condóminos.

Los citados artículos 1971, 1972, 2021 y 2443 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, son del tenor literal siguiente:

Artículo 1971.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación del bien o derecho común.

Artículo 1972.- Sólo puede eximirse de la obligación impuesta por el Artículo anterior, el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Artículo 2021.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen este título, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 2443.- Quien quiera que tenga capacidad legal de disposición puede hacer renuncia de sus derechos y remisión o condonación, en todo o en parte de las prestaciones que lo son debidas, hecha excepción de los casos en que la ley lo prohíbe.

3.2.1.4.- Ningún Condómino podrá ejercer acción alguna para dividir o partir las Áreas Comunes **EXT**. En ningún caso ni la ocupación, ni el uso de las Áreas Comunes **EXT** conferirá derecho de propiedad o derecho de uso exclusivo alguno sobre las mismas. En tal virtud, los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional y sus Ocupantes, tienen el derecho, no exclusivo, de usar las Áreas Comunes **EXT**.

3.2.2.- Áreas Comunes VIAL. Aquellas Áreas Comunes del Condominio Maestro identificadas en la Escritura Constitutiva, con el carácter de **VIAL** que podrán usar los Condóminos de todas las Unidades Privativas del Condominio Maestro; estarán constituidas de manera enunciativa, mas no limitativa, por las vías de comunicación de acceso vehicular y peatonal hacia cualquier Unidad Privativa y/o Área Común **EXT**, incluidas las áreas subterráneas que colinden con las Unidades Privativas o mediante las cuales se comuniquen ciertas Unidades Privativas entre sí, así como la infraestructura destinada para proveer de servicios a dichas áreas subterráneas que colinden con las Unidades Privativas.

3.2.2.1.- De igual forma estarán constituidas por las áreas destinadas a la circulación de cualesquiera vehículos automotores o eléctricos, bicicletas, motocicletas, patines, de personas, vialidades, andadores, muelle perimetral, canchas de tennis, paddle tennis, cajones de estacionamiento para visitantes del Condominio Maestro, calles, alumbrado, parques, jardines, estanques, fuentes, señalamientos, estructuras, construcciones, equipo, andadores, banquetas, infraestructura, aparatos, equipos para el mantenimiento, reparación y reemplazo de las Áreas Comunes; así como los bienes muebles adheridos a su superficie que benefician o sean aprovechados por todos los Condóminos del Condominio Maestro.

3.2.2.2.- El Desarrollador podrá señalar que ciertas Áreas Comunes **VIAL** tendrán el carácter de áreas comunes de uso exclusivo asignado a determinadas unidades privadas de los Subcondominios que se lleguen a constituir dentro de las Unidades Privativas del Condominio Maestro; de manera enunciativa, mas no limitativa: cisternas, pozos, espacios para servicios de energía eléctrica y gas, cajones de estacionamiento, bodegas, entre otras; las que se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 6.10 del presente Reglamento.

3.2.2.3.- Las Cuotas de Mantenimiento **VIAL** y Las Cuotas Extraordinarias **VIAL**, serán pagadas por los Condóminos de todas las Unidades Privativas del Condominio Maestro, con base en el Pro Indiviso establecido en la Escritura Constitutiva para la Unidad Privativa correspondiente.

3.2.2.4.- Las Áreas Comunes **VIAL** pertenecen en copropiedad a todos los Condóminos y permanecerán físicamente indivisibles; por lo que, ningún Condómino podrá ejercer acción alguna para dividir o partir las Áreas Comunes **VIAL**. En ningún caso ni la ocupación, ni el uso de las Áreas Comunes **VIAL** conferirá derecho de propiedad o

derecho de uso exclusivo alguno sobre las mismas. En tal virtud, todos los Condóminos y sus Ocupantes, tienen el derecho, no exclusivo, de usar las Áreas Comunes **VIAL**.

3.3.- Áreas comunes de los Subcondominios. Son todas las áreas comunes contenidas dentro de un Subcondominio, las cuales son única y exclusivamente para el uso aprovechamiento de los condóminos de dicho Subcondominio, de conformidad con lo señalado en el reglamento respectivo. Los gastos de mantenimiento y gastos extraordinarios de las áreas comunes de los Subcondominios de las Unidades Privativas serán pagados por los condóminos del mismo, de conformidad con lo señalado en el reglamento respectivo.

3.4.- Los Condóminos podrán hacer extensivos los derechos y obligaciones que tengan sobre su Unidad Privativa y las Áreas Comunes, a los Ocupantes de su Unidad Privativa y/o sus invitados, observando las disposiciones establecidas por el Administrador para tales efectos; quienes de igual manera deberán sujetarse en todo momento a las disposiciones del presente Reglamento, las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro, las Normas de Operación **OPC**, las Normas de Conducta de la Unidad Privativa **GYM** y el Reglamento Interno de la Unidad Privativa **MAR**, según sea el caso.

3.5.- El Pro Indiviso es indivisible de la Unidad Privativa al que corresponde, por lo que los Condóminos no podrán transmitir, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer de sus porcentajes de Pro Indiviso en las Áreas Comunes separadamente de la Unidad Privativa correspondiente. Cualquier aportación, gravamen, venta judicial o transmisión de cualquier interés o derecho individual sobre las Áreas Comunes será nula.

3.6.- Unidades Privativas. Las siguientes Unidades Privativas tendrán las particularidades que se mencionan a continuación:

3.6.1.- Unidad Privativa MAR. Unidad Privativa de destino comercial, en la cual se brindarán servicios de marina a los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, que tengan en propiedad o legítima posesión alguna embarcación, así como al público en general, a cambio de una contraprestación.

3.6.1.1.- Los servicios de marina de la Unidad Privativa **MAR**, serán prestados por la empresa operadora que designe el Desarrollador o por quien represente los derechos de ésta última.

3.6.1.2.- Tanto los Condóminos, como el público en general que reciban servicios de la empresa establecida en la Unidad Privativa **MAR**, deberán sujetarse al Reglamento Interno de la Unidad Privativa **MAR**, así como a las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro.

3.6.1.3.- En virtud de que la marina es propiedad del gobierno federal y su explotación es dada en concesión, en el supuesto que al operador de la Unidad Privativa **MAR** y/o al Desarrollador se le imponga una multa o sanción por el incumplimiento de dicha concesión, por cualquier acción u omisión, imputable a un Condómino, este último tendrá la obligación de pagar la mencionada multa en los términos señalados en el acto de autoridad. En caso de que el Condómino no realice el pago en tiempo y forma, el Administrador deberá pagar la multa correspondiente con cargo al Fondo de Reserva, debiendo requerirle el pago de dicha cantidad al Condómino infractor, más una cantidad igual en concepto de pena convencional.

3.6.1.4.- El Reglamento Interno de la Unidad Privativa **MAR**, podrá ser modificado por el propietario de la Unidad Privativa **MAR**, sin necesidad de requerir aprobación de la Asamblea, del Administrador o del Comité de Vigilancia y su observancia será general para todos los usuarios de la Unidad Privativa **MAR**.

3.6.2.- Unidad Privativa GYM. Unidad Privativa de destino comercial, en la que se desarrollará un gimnasio y/o centro deportivo, para brindar estos servicios a los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas; así como al público en general, a elección del Desarrollador, a cambio de una contraprestación.

3.6.2.1.- Los servicios de la Unidad Privativa **GYM**, serán prestados por la empresa operadora que designe el Desarrollador o por quien represente los derechos de esta última.

3.6.2.2.- Todos los Condóminos y los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, que reciban servicios de la empresa establecida en la Unidad Privativa **GYM**, deberán sujetarse a las Normas de Conducta de la Unidad Privativa **GYM**, a las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro y al presente Reglamento.

3.6.2.3.- Las Normas de Conducta de la Unidad Privativa **GYM**, podrán ser modificadas por el propietario de la Unidad Privativa **GYM**, sin necesidad de requerir aprobación de la Asamblea, del Administrador o del Comité de Vigilancia.

3.6.3.- Unidad Privativa OPC. Unidad Privativa de destino comercial, en la que se desarrollará una oficina de promoción, correduría, administración de rentas y prestación de servicios en general, para las unidades privadas de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, a cambio de una contraprestación.

3.6.3.1.- Los servicios de la Unidad Privativa **OPC**, serán prestados por la empresa operadora que designe el Desarrollador.

3.6.3.2.- La operación de la Unidad Privativa **OPC**, la relación comercial existente entre la empresa que se establezca en la Unidad Privativa **OPC** y los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, así como los actos jurídicos por virtud de los cuales los mismos otorguen el uso y/o goce temporal de sus unidades privadas, estarán regulados por las Normas de Operación **OPC**.

3.6.3.3.- El condómino del Subcondominio que se llegue a constituir sobre una Unidad Privativa de destino habitacional, que otorgue el uso y/o goce temporal de su unidad privada, está obligado a incluir en el contrato que al efecto se firme, la siguiente cláusula: *"las partes están de acuerdo en que el arrendatario se obliga a cumplir con las Normas de Operación OPC, mismas que se agregan al presente como anexo [], que firmadas por las partes forman parte integrante del presente contrato"*.

3.6.3.4.- El condómino del Subcondominio que se llegue a constituir sobre una Unidad Privativa con destino habitacional, que otorgue el uso y/o goce temporal de su unidad privada, está obligado a dar aviso de ello por escrito al Administrador y al administrador de su Subcondominio, dentro los 10 (diez) días naturales siguientes a la celebración del contrato o acuerdo correspondiente y/o previo a la ocupación de la unidad privada, debiendo proporcionar adicionalmente los datos personales del Ocupante y copia del contrato que incluirá la cláusula y anexo precisados en el artículo 3.6.3.3 del presente Reglamento.

3.6.3.5.- Las Normas de Operación **OPC**, podrán ser modificadas por el propietario de la Unidad Privativa **OPC**, sin necesidad de requerir aprobación de la Asamblea, del Administrador o del Comité de Vigilancia.

3.6.4. Unidades Privativas CP 01 a CP 90. Los Condóminos propietarios de alguna de las Unidades Privativas **CP**, no podrán alterar su diseño y arquitectura, ni construir ningún tipo de estructura sobre las mismas.

3.6.5.- Condiciones Especiales respecto de la Unidad Privativa C, de la Unidad Privativa D, de la Unidad Privativa E, de la Unidad Privativa X y de la Unidad Privativa Y.

3.6.5.1.- Condiciones Especiales respecto de la Unidad Privativa C.

3.6.5.1.1.- Durante el tiempo que la Unidad Privativa **C** tenga asignado destino habitacional y ésta tenga el carácter de Unidad Privativa Construida, el Condómino de la misma y los condóminos de las unidades privativas del Subcondominio que en su caso se llegue a constituir sobre dicha Unidad Privativa **C**, tendrá derecho a usar las Áreas Comunes **EXT** y las Áreas Comunes **VIAL** y estará obligado a pagar la Cuota de Mantenimiento **EXT**, las Cuotas de Mantenimiento **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **EXT**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.

3.6.5.1.2.- En el supuesto de que el Desarrollador cambie el destino habitacional de la Unidad Privativa **C** a destino hotelero, el Condómino de dicha Unidad Privativa **C** y los condóminos de las unidades privativas del Subcondominio que en su caso se llegue a constituir sobre dicha Unidad Privativa **C**:

- a) **Sólo tendrán** derecho a usar las Áreas Comunes **VIAL**, con la consecuente obligación de pagar la Cuota de Mantenimiento **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva; y
- b) **No tendrán** derecho a usar las Áreas Comunes **EXT**, por lo que no estarán obligados al pago de la Cuota de Mantenimiento **EXT**, ni de las Cuotas Extraordinarias **EXT**, en tanto que renuncian a ese derecho al tenor de lo dispuesto en los artículos 1971, 1972, 2021 y 2443 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; debiendo en todo momento cumplir con las restantes obligaciones a cargo de los Condóminos; así como también quedan sujetos a la observancia de las prohibiciones que se señalan en el presente Reglamento, para los Condóminos.

3.6.5.1.3.- En el caso de que se constituya un Subcondominio en la Unidad Privativa **C**, cuando el Desarrollador ya haya cambiado el destino habitacional a destino hotelero, los condóminos de las unidades privativas del Subcondominio:

- a) **Sólo tendrán** derecho a usar las Áreas Comunes **VIAL**, con la consecuente obligación de pagar la Cuota de Mantenimiento **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, en proporción al pro indiviso categoría dos (CAT 2) que se le asigne a cada unidad privativa dentro de la Escritura Constitutiva de dicho Subcondominio constituido en la Unidad Privativa **C**; y

- b) **No tendrán derecho** de uso de las Áreas Comunes **EXT**, por lo que no estarán obligados al pago de la Cuota de Mantenimiento **EXT**, ni de las Cuotas Extraordinarias **EXT**, en tanto que renuncian a ese derecho al tenor de lo dispuesto en los artículos 1971, 1972, 2021 y 2443 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; quedando sujetos a las obligaciones y prohibiciones que se establezcan en el presente Reglamento y en el reglamento del Subcondominio.

3.6.5.1.4.- Durante el tiempo que la Unidad Privativa **C** tenga asignado el destino habitacional y no tenga el carácter de Unidad Privativa Construida, el Condómino de la misma:

- a) **Sólo tendrá** derecho a usar las Áreas Comunes **VIAL**, con la consecuente obligación de pagar la Cuota de Mantenimiento **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva; y
- b) **No tendrá** derecho a usar las Áreas Comunes **EXT**, por lo que no estará obligado al pago de la Cuota de Mantenimiento **EXT**, ni de las Cuotas Extraordinarias **EXT**, en tanto que renuncia a ese derecho al tenor de lo dispuesto en los artículos 1971, 1972, 2021 y 2443 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; debiendo en todo momento cumplir con las restantes obligaciones a cargo de los Condóminos; así como también quedan sujetos a la observancia de las prohibiciones que se señalan en el presente Reglamento, para los Condóminos.

3.6.5.2.- Lo dispuesto en los artículos **3.6.5.1.1**, **3.6.5.1.2**, **3.6.5.1.3** y **3.6.5.1.4** del presente Reglamento, también será aplicable para la Unidad Privativa **D**, la Unidad Privativa **E**, la Unidad Privativa **X** y la Unidad Privativa **Y**.

3.6.6.- Condiciones especiales respecto de la Unidad Privativa P. Respecto de la Unidad Privativa **P**, el Desarrollador se reserva el derecho, para que en cualquier momento posterior a la firma de la Escritura Constitutiva, le cambie el destino hotelero que tiene asignado a destino habitacional.

3.6.6.1.- Durante el tiempo que la Unidad Privativa **P** tenga asignado el destino hotelero, el Condómino de la misma y los condóminos de las unidades privativas del Subcondominio que en su caso se llegue a constituir sobre dicha Unidad Privativa **P**:

- a) **Sólo tendrán** derecho a usar las Áreas Comunes **VIAL**, con la consecuente obligación de pagar la Cuota de Mantenimiento **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva; y
- b) **No tendrán** derecho a usar las Áreas Comunes **EXT**, por lo que no estarán obligados al pago de la Cuota de Mantenimiento **EXT**, ni de las Cuotas Extraordinarias **EXT**, en tanto que renuncian a ese derecho al tenor de lo dispuesto en los artículos 1971, 1972, 2021 y 2443 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; debiendo en todo momento cumplir con las restantes obligaciones a cargo de los Condóminos; así como también quedan sujetos a la observancia de las prohibiciones que se señalan en el presente Reglamento y en el reglamento del Subcondominio.

3.6.6.2.- En el supuesto de que el Desarrollador cambie el destino hotelero de la Unidad Privativa **P** a destino habitacional y en el momento que ésta adquiera el carácter de Unidad Privativa Construida, el Condómino de dicha Unidad Privativa **P** tendrá derecho a usar las Áreas Comunes **EXT** y las Áreas Comunes **VIAL** y estará obligado a pagar la Cuota de Mantenimiento **EXT**, la Cuota de Mantenimiento **VIAL**, las Cuotas

Extraordinarias **EXT**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.

3.6.6.3.- En el caso de que se constituya un Subcondominio en la Unidad Privativa **P** cuando el Desarrollador ya haya cambiado el destino hotelero que tiene asignado a su destino habitacional y posteriormente éste llegue a adquirir el carácter de Unidad Privativa Construida, los condóminos de las unidades privativas del Subcondominio constituido en la Unidad Privativa **P** también tendrán la obligación de pagar la Cuota de Mantenimiento **EXT**, la Cuota de Mantenimiento **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **EXT**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, que les correspondan en proporción al pro indiviso categoría dcs (CAT 2) que se le asigne a su unidad privativa dentro de la escritura constitutiva de dicho Subcondominio.

3.6.7.- En el caso de que el Desarrollador cambie el Destino de Suelo asignado a cualquiera de las Unidades Privativas **C, D, E, X e Y**, de destino habitacional a destino hotelero, siempre y cuando éstas sean Unidades Privativas Construidas, también en el caso de que el Desarrollador cambie el destino hotelero que tiene asignado a la Unidad Privativa **P** a destino habitacional y posteriormente ésta llegue a adquirir el carácter de Unidad Privativa Construida, el **CCEXT** se verá modificado, motivo por el cual, el Administrador deberá recalcular el **CCEXT** con base en el procedimiento señalado en el artículo 5.3.2 del presente Reglamento y así redistribuir equitativamente los Gastos de Mantenimiento **EXT**, Gastos Extraordinarios **EXT** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, entre todos los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional.

ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES.

4.1.- Obligaciones. Los Condóminos y quienes representen sus derechos, los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas y quienes representen sus derechos, los Ocupantes y quienes representen sus derechos, los usuarios, los invitados, los visitantes, los dependientes, empleados, el Administrador, los contratistas y cualquier otro tercero que labore, visite o ingrese a una Unidad Privativa y/o Área Común del Condominio Maestro, y/o unidad privativa de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre la Unidad Privativa, quedarán obligadas al cumplimiento del presente Reglamento y las disposiciones aplicables que en el mismo se señalan.

4.1.1.- Los Condóminos y los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, están obligados a pagar las contribuciones federales, estatales y municipales correspondientes a su Unidad Privativa, el consumo de los servicios públicos de agua potable, energía eléctrica y demás servicios prestados y/o contratados para su Unidad Privativa; así como a pagar las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias y cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, conforme a lo previsto en el presente Reglamento y disposiciones aplicables.

4.1.2.- Los Condóminos y los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir sobre las Unidades Privativas, tendrán obligación de pagar las Cuotas de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, en la forma y plazos que establezca la Asamblea, conforme a lo previsto en el presente reglamento; obligación que de ninguna forma podrá ser incumplida argumentando desuso de las Áreas Comunes o incumplimiento de las obligaciones del Administrador.

4.1.3.- En caso de que un Condómino o el condómino de un Subcondominio que se llegue a constituir sobre una Unidad Privativa, otorgue el uso, posesión, goce u ocupación temporal de su unidad privativa, podrá acordar con quien contrate, que determinadas obligaciones sean cumplidas por el Ocupante, debiendo informar dicha circunstancia al Administrador y al administrador de su Subcondominio; en el entendido de que el Condómino o el condómino de un Subcondominio que se llegue a constituir sobre una Unidad Privativa, según sea el caso, siempre será responsable solidariamente del cumplimiento de las mismas.

4.1.4.- En caso de que se constituya un Subcondominio en una Unidad Privativa, todos los condóminos de éste, serán solidariamente responsables, en proporción al pro indiviso que le corresponda a su unidad privativa, del pago de las Cuotas de Mantenimiento de las Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, que le correspondan a dicha Unidad Privativa.

4.1.5.- En el supuesto de que algún Condómino adquiera la Unidad Privativa sin construcción, le estará estrictamente prohibido a dicho Condómino llevar a cabo la construcción sobre la misma, sin que cuente con la autorización por escrito del Desarrollador, en caso de renuencia de éste, deberá de contar con la autorización del Comité de Vigilancia.

4.1.6.- Remodelaciones. Las obras de mantenimiento, reparación o remodelación en el interior de las Unidades Privativas, sólo podrán hacerse con la autorización del Administrador y observando las condiciones que para tales efectos determine el Administrador. Sólo podrán efectuarse en un horario de 9:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, previa Solicitud de Remodelación que le presente el Condómino u Ocupante al Administrador con una semana de anticipación, conjuntamente con el Depósito que para tales efectos le indique el Administrador, obligándose a acatar los lineamientos que se le indiquen al respecto.

En caso de que un Condómino incumpla con lo anterior así como con las condiciones señaladas en la Solicitud de Remodelación, los empleados que estén ejecutando las obras no tendrán acceso al Condominio, hasta en tanto el Condómino se comprometa por escrito con el Administrador a remediar de inmediato el incumplimiento.

4.1.6.1.- El Condómino será el responsable de la limpieza y de los desperfectos que dichas obras pudiesen generar; por lo que quedará obligado a limpiar y arreglar cualquier espacio dentro de su Unidad Privativa o en las Áreas Comunes que se vean afectadas por dichos trabajos. Si se incumpla con lo anterior, el Administrador le notificará al Condómino en incumplimiento que cuenta con un plazo determinado para realizar la limpieza, reparación y adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa; plazo que será prorrogable a petición del Condómino, debidamente justificada.

Transcurrido el plazo antes mencionado, sin que el Condómino haya realizado la limpieza, reparación o adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa, o lo haya hecho parcialmente, sin haber concluido correctamente la misma, el Administrador llevará a cabo la limpieza, mantenimiento y/o reparación, hasta su debida conclusión, con cargo al Fondo de Reserva; por lo que el Condómino tendrá que pagar la cantidad erogada por dichos conceptos, más el pago de los Intereses Moratorios, a la que se le aplicará un 5% (cinco por ciento) adicional por concepto de Pena Convencional.

4.1.6.2.- La falta de pago del Depósito, impedirá las obras de mantenimiento, reparación o remodelación y la entrada al Condominio del personal contratado para ello, sin responsabilidad alguna para el Administrador.

4.1.6.3.- El Depósito será reintegrado al Condómino u Ocupante, según sea el caso, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a que se lleven a cabo las obras de mantenimiento, reparación o remodelación, siempre que no hubiere desperfectos a juicio del Administrador.

4.1.7.- Mudanza. En los casos de mudanzas o movimiento de mobiliario, los Condóminos y Ocupantes están obligados a provocar la menor molestia posible a los demás Condóminos y Ocupantes; por lo que sólo podrán hacerse con la autorización del Administrador y observando las condiciones que para tales efectos determine el Administrador. En tal virtud, podrá efectuarse en un horario de 9:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, previa Solicitud de Mudanza que le presente el Condómino u Ocupante al Administrador con una semana de anticipación, conjuntamente con el Depósito obligándose a sujetarse a los lineamientos que se le indiquen al respecto. En este caso, el Condómino será el responsable de la limpieza y de los desperfectos que la mudanza pudiese generar; por lo que quedará obligado a limpiar y arreglar cualquier espacio dentro de su Unidad Privativa o en las Áreas Comunes que se vean afectadas con motivo de la mudanza.

4.1.7.1.- La falta de pago del Depósito, impedirá la entrada al Condominio del vehículo de mudanza y/o al personal contratado para ello, así como del mobiliario objeto de la mudanza, sin responsabilidad alguna para el Administrador.

4.1.7.2.- El Depósito será reintegrado al Condómino u Ocupante, según sea el caso, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a que se lleve a cabo la mudanza, siempre que no hubiere desperfectos a juicio del Administrador y/o del Comité de Vigilancia.

4.2.- Derechos.

4.2.1.- Los Condóminos tienen derecho exclusivo sobre su Unidad Privativa y derecho de copropiedad respecto de las Áreas Comunes, en proporción al Pro Indiviso asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

4.2.2.- Los Condóminos, Ocupantes, sus visitantes, invitados, clientes, dependientes y empleados, ejercerán su derecho no exclusivo de hacer uso de las Áreas Comunes, conforme a su naturaleza y destino, asignados en la Escritura Constitutiva, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás Condóminos, sujetándose a los siguientes lineamientos:

- a) Los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional, podrán usar las Áreas Comunes **EXT** y las Áreas Comunes **VIAL**, conforme a su destino y naturaleza, sin afectar a los demás Condóminos; con el correspondiente pago de la Cuota de Mantenimiento **EXT**, Cuota de Mantenimiento **VIAL**, Cuotas Extraordinarias **EXT**, Cuotas Extraordinarias **VIAL** y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento y disposiciones aplicables.
- b) Los Condóminos de las Unidades Privativas de destino comercial, de destino hotelero y de destino de estacionamiento, únicamente podrán utilizar las Áreas Comunes **VIAL**, conforme a su destino y naturaleza, sin afectar a los demás

Condóminos; con el correspondiente pago de la Cuota de Mantenimiento **VIAL**, Cuota Extraordinaria **VIAL** y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento y disposiciones aplicables.

4.2.3.- Todos los Condóminos tendrán voz y voto en las Asambleas, cuyo valor será igual al porcentaje que corresponda en función del Pro Indiviso asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva, debiendo observar las reglas previstas en el artículo 9.15 del presente Reglamento.

4.2.4.- El Condómino será quien ejerza el derecho de voto en la Asamblea, conforme al Pro Indiviso asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva.

En el caso de los Condóminos propietarios de las Unidades Privativas CP 01 a CP 90, se harán representar en la Asamblea mediante uno o dos representantes comunes, que cuenten con carta poder debidamente firmada por dichos Condóminos ante dos testigos, en la que se hará constar: el derecho a ejercer el voto y el plazo durante el cual podrá ejercer el voto y si será para una Asamblea específica, en su caso.

4.2.5.- En caso de que se llegue a constituir un Subcondominio en una Unidad Privativa, el administrador de éste, será quien ejerza el derecho de voto en la Asamblea, conforme a lo que se establezca en su propio reglamento, de acuerdo al Pro Indiviso que le corresponda a dicha Unidad Privativa.

4.2.6.- El derecho de voto en la Asamblea podrá ser ejercido por el Condómino o administrador del Subcondominio, según sea el caso, mediante carta poder debidamente firmada por el Condómino o administrador del Subcondominio, ante dos testigos, en la que se hará constar: el derecho a ejercer el voto y el plazo durante el cual podrá ejercer el voto del Condómino o del administrador del Subcondominio que se llegue a constituir sobre una Unidad Privativa; y si será para una Asamblea específica, en su caso.

4.2.7.- En caso de que una Unidad Privativa sea propiedad de varias personas, el derecho de voto de dicha Unidad Privativa deberá ejercerse por el representante común que designen los copropietarios con carta poder firmada por los copropietarios ante dos testigos.

4.2.8.- El Condómino de una Unidad Privativa tiene el derecho de enajenar, hipotecar, gravar, arrendar, o disponer de cualquier otra forma, de su Unidad Privativa, sin limitación alguna, salvo por las limitaciones establecidas en la Ley, en la Escritura Constitutiva y en el presente Reglamento.

4.3.- Prohibiciones. Les está expresamente prohibido a los Condóminos, condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir en una Unidad Privativa, Ocupantes, visitantes, invitados, clientes, contratistas y cualquier otro tercero que labore, visite o ingrese a una Unidad Privativa y/o Área Común del Condominio Maestro, y/o unidad privativa de los Subcondominios que se lleguen a constituir en Unidad Privativa:

4.3.1.- Realizar actos u omisiones que afecten la paz, tranquilidad y comodidad de los demás Condóminos y condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir en una Unidad Privativa, en su caso, así como de sus respectivos Ocupantes y/o terceros; o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y/o debida operación del Condominio Maestro; así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

4.3.2.- Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su Unidad Privativa, que impidan o hagan ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorben o dificulten el uso de las Áreas Comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los demás Condóminos y/o sus Ocupantes, los demás condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir en una Unidad Privativa y/o sus ocupantes, empleados, visitantes o invitados, en su caso.

4.3.3.- Votar en las Asambleas, respecto de las decisiones en que se encuentren directamente interesados él, y/o su Ocupante, y/o sus visitantes, y/o sus invitados y/o sus clientes, y/o sus dependientes, y/o sus empleados.

4.3.4.- Comercializar, enajenar, transmitir, arrendar o conceder el uso temporal de las partes que integran la Unidad Privativa o, en su caso, la unidad privativa de algún Subcondominio que se llegue a constituir en una Unidad Privativa, en forma independiente; de manera enunciativa, más no limitativa: tales como recámaras, cuartos de servicio, estacionamientos, etcétera.

4.3.5.- Realizar cualquier actividad que menoscabe el buen aspecto del Condominio Maestro, ya sea respecto de su Unidad Privativa, de las Áreas Comunes, de las unidades privativas o de las áreas comunes de los Subcondominios que se lleguen a constituir en una Unidad Privativa, en su caso.

4.3.6.- Llevar a cabo en las Áreas Comunes y/o en las áreas comunes de los Subcondominios que se lleguen a constituir en una Unidad Privativa, en su caso, actos o actividades que sean ilícitas, indecentes, contrarias a las buenas costumbres o a la moral, o que contravengan el presente Reglamento y disposiciones aplicables.

4.3.7.- Dividir, transmitir, vender, arrendar, dar en ocupación, gravar o disponer de su Pro Indiviso, ni de las de las Áreas Comunes del Condominio Maestro, de manera independiente de su Unidad Privativa, ni de las áreas comunes de los Subcondominios que se lleguen a constituir en una Unidad Privativa, en su caso; por lo que cualquier operación que contravenga lo anterior, será nula.

4.3.8.- Utilizar los servicios del personal contratado por el Administrador para la prestación de servicios respecto de las Áreas Comunes; salvo que hayan transcurrido más de 60 (sesenta) días hábiles a partir del día siguiente en que el personal haya dejado de prestar sus servicios para el Condominio Maestro. Asimismo los Condóminos deberán abstenerse de ofrecer gratificaciones o propinas a dicho personal.

4.3.9.- Arrendar la Unidad Privativa o las unidades privativas del Subcondominio que se llegue a constituir en alguna Unidad Privativa, por periodos inferiores a 30 (treinta) días naturales.

4.3.10.- Comercializar la Unidad Privativa o las unidades privativas del Subcondominio que se llegue a constituir en alguna Unidad Privativa, en esquemas de rentas semanales, por temporadas vacacionales, club vacacional, tiempo compartido, propiedad fraccional, condohotel u otros esquemas de comercialización de inmuebles similares.

4.4.- Las restricciones previstas en los artículos 4.3.9 y 4.3.10 del Reglamento, no serán aplicables para el Desarrollador, quien se sujetará a lo señalado en el artículo 6.12 del Reglamento.

ARTÍCULO 5.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

5.1.- La Cuota de Mantenimiento **VIAL**, la Cuota de Mantenimiento **EXT**, las Cuotas Extraordinarias **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **EXT** así como las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, se asignarán a cada Unidad Privativa con base en el Pro Indiviso en la Escritura Constitutiva y el **CCEXT**, según sea el caso, por lo que si el Pro Indiviso es modificado en la Escritura Constitutiva o el **CCEXT** es modificado en los términos previstos en el presente Reglamento, tanto las mencionadas cuotas como las cantidades que integrarán el Fondo de Reserva, de igual manera serán modificadas en la misma proporción.

5.2 Cuota de Mantenimiento VIAL. La Cuota de Mantenimiento **VIAL** es aquella que deberán pagar todos los Condóminos, de manera obligatoria, según el Presupuesto de Egresos **VIAL**, en función del Pro Indiviso asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva; aprobadas por la Asamblea y destinadas a cubrir todos los Gastos de Mantenimiento de las Áreas Comunes **VIAL**, suficientes para solventar la administración, mantenimiento, conservación y buen funcionamiento de las mismas.

5.2.1.- En el entendido de que los Condóminos de las Unidades Privativas **A, C, D, E, X, Y y P** no usarán, disfrutarán o requerirán plenamente de los servicios proporcionados por las Áreas Comunes **VIAL**, hasta en tanto éstas adquieran el carácter de Unidades Privativas Construidas, tendrán derecho a un descuento del 75% (setenta y cinco por ciento), aplicable sobre el monto de las Cuotas de Mantenimiento **VIAL**, Cuotas Extraordinarias **VIAL** y respecto de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, a cargo de dichas Unidades Privativas. Dicho descuento no será aplicable respecto de las cuotas de mantenimiento del Condominio Maestro de Puerto Cancún, las cuotas extraordinarias del Condominio Maestro de Puerto Cancún y las cantidades necesarias para integrar el fondo de reserva del Condominio Maestro de Puerto Cancún, así como las primas de los seguros contratados respecto de las Áreas Comunes **VIAL**.

En la medida en que las Unidades Privativas **A, C, D, E, X, Y y P** adquieran el carácter de Unidades Privativas Construidas, el Condómino propietario de las mismas estará obligado al pago de las Cuotas de Mantenimiento **VIAL** correspondiente a dicha Unidad Privativa en términos del Pro Indiviso establecido en la Escritura Constitutiva.

5.3.- Cuota de Mantenimiento EXT. La Cuota de Mantenimiento **EXT** es aquella cuota que deberán pagar los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional de manera obligatoria, según el Presupuesto de Egresos **EXT**, en función del **CCEXT**; aprobadas por la Asamblea y destinadas a cubrir todos los Gastos de Mantenimiento **EXT**, suficientes para solventar la administración, mantenimiento, conservación y buen funcionamiento de las mismas.

5.3.1.- Puesto que las Áreas Comunes **EXT** son de uso exclusivo de los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional, el mantenimiento de las mismas estará a cargo únicamente de los Condóminos de dichas Unidades Privativas y no se le repercutirá costo alguno al o a los demás Condóminos de Unidades Privativas con destino distinto al habitacional.

5.3.2.- El **CCEXT** se calculará con base en la siguiente fórmula:

- (i) Se considerará el Pro Indiviso de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional.

- (ii) Se sumará el total de los Pro Indivisos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional.
- (iii) El cociente de la división entre (i) y (ii), será el valor del **CCEXT**.

El Administrador, con base en este criterio, aplicará el **CCEXT** para calcular la Cuota de Mantenimiento **EXT** a soportar por una Unidad Privativa Construida con destino habitacional.

5.4.- Gastos de Mantenimiento VIAL. Gastos considerados por el Administrador para elaborar el Presupuesto de Egresos **VIAL** y aprobados por la Asamblea, necesarios para la operación, funcionamiento, administración y mantenimiento ordinario de las Áreas Comunes **VIAL**; que deberán ser cubiertos por todos los Condóminos, a través del pago de la Cuota de Mantenimiento **VIAL**.

5.4.1.- En el caso de que se constituya un Subcondominio en una Unidad Privativa con destino habitacional, la cantidad equivalente para cubrir los Gastos de Mantenimiento **VIAL** se distribuirá entre todos los condóminos de las unidades privadas del Subcondominio en proporción al pro indiviso asignado a cada unidad privada dentro de la escritura constitutiva de dicho Subcondominio.

5.4.2.- Todos los costos que se deriven del mantenimiento, reparación y reposición de las Áreas Comunes **VIAL**, así como la contraprestación del Administrador, forman parte de los Gastos de Mantenimiento **VIAL** y como tales deberán quedar incluidos para el cálculo del Presupuesto de Egresos **VIAL**.

5.5.- Gastos de Mantenimiento EXT. Gastos considerados por el Administrador para elaborar el Presupuesto de Egresos **EXT** y aprobados por la Asamblea, necesarios para la operación, funcionamiento, administración y mantenimiento ordinario de las Áreas Comunes **EXT**; que deberán ser cubiertos por los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional, a través del pago de la Cuota de Mantenimiento **EXT**.

5.5.1.- En el caso de que se constituya un Subcondominio en una Unidad Privativa, la cantidad equivalente para cubrir los Gastos de Mantenimiento **EXT** se distribuirá entre todos los condóminos de las unidades privadas del Subcondominio en proporción al pro indiviso asignado a cada unidad privada dentro de la escritura constitutiva de dicho Subcondominio. Dicho pro indiviso de las unidades privadas constituidas en Subcondominio tendrá asignada la categoría dos (CAT 2) para diferenciarse de los Pro Indivisos de las Unidades Privativas, los cuales serán asignados con la categoría uno (CAT 1).

5.5.2.- Todos los costos que se deriven del mantenimiento, reparación y reposición de las Áreas Comunes **EXT**, así como la contraprestación del Administrador, forman parte de los Gastos de Mantenimiento **EXT** y como tales deberán quedar incluidos en el Presupuesto de Egresos **EXT**.

5.6.- Presupuesto Egresos VIAL. Es el presupuesto de gastos elaborado por el Administrador, que deberá ser aprobado por la Asamblea y el cual estará integrado por todos los Gastos de Mantenimiento **VIAL**, las contribuciones federales, estatales y municipales que deban cubrirse respecto de las Áreas Comunes **VIAL**, la contraprestación del Administrador, la contraprestación de los miembros del Comité de Vigilancia, en su caso; y las cuotas de mantenimiento del Condominio Maestro de Puerto

Cancún, las cuotas extraordinarias del Condominio Maestro de Puerto Cancún y las cantidades necesarias para integrar el fondo de reserva del Condominio Maestro de Puerto Cancún.

5.7.- Presupuesto Egresos EXT. Es el presupuesto de gastos elaborado por el Administrador, que deberá ser aprobado por la Asamblea y el cual estará integrado por todos los gastos relacionados con el mantenimiento y reparación, de las Áreas Comunes **EXT**; las contribuciones federales, estatales y municipales que deban cubrirse respecto de las Áreas Comunes **EXT**, la contraprestación del Administrador; y, la contraprestación de los miembros del Comité de Vigilancia, en su caso.

5.8.- La Cuota de Mantenimiento **VIAL** que le corresponda a cada Unidad Privativa, se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Cuota de Mantenimiento VIAL por Unidad Privativa = PE VIAL x PI; donde

PE VIAL es Presupuesto de Egresos **VIAL**

x (multiplicado)

PI es el porcentaje del Pro Indiviso asignado a cada Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva

5.9.- La Cuota de Mantenimiento **EXT** que le corresponda a cada Unidad Privativa Construida con destino habitacional, se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Cuota de Mantenimiento EXT por Unidad Privativa = PE EXT x CCEXT; donde

PE EXT es el Presupuesto de Egresos **EXT**

x (multiplicado)

CCEXT es el porcentaje de Coeficiente de Cuotas **EXT**

5.10.- Cada año el Administrador presentará a la Asamblea el Presupuesto de Egresos **VIAL** y el Presupuesto de Egresos **EXT** a ejercerse durante el año calendario siguiente; por lo que la Asamblea resolverá aprobar o modificar dicho presupuesto.

5.11.- En caso de que no se apruebe el Presupuesto de Egresos **VIAL** y/o el Presupuesto de Egresos **EXT**, o que el Administrador omita elaborar alguno de ellos o ambos, continuará vigente, según sea el caso, el Presupuesto de Egresos **VIAL** y/o el Presupuesto de Egresos **EXT**, aprobado para el año inmediato anterior, previa actualización con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

5.12.- La Cuota de Mantenimiento **VIAL** y la Cuota de Mantenimiento **EXT**, serán exigibles a los Condóminos a partir de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada año calendario y podrán ser cubiertas en una sola exhibición por adelantado con el descuento aprobado por la Asamblea, en su caso, o divididas en 12 (doce) mensualidades iguales y consecutivas durante el año calendario de que se trate, según haya sido aprobado por la Asamblea.

5.13.- Las Cuotas Extraordinarias **VIAL**, las Cuotas Extraordinarias **EXT** y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, serán exigibles en el tiempo, forma y por

los montos acordados en la Asamblea que haya aprobado el pago de las mismas a cargo de los Condóminos.

5.14.- En caso de que cualquier Condómino no pague en tiempo y forma la Cuota de Mantenimiento **VIAL** y/o la Cuota de Mantenimiento **EXT** y/o las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y/o las Cuotas Extraordinarias **EXT** y/o de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, dicho Condómino estará obligado al pago de las cuotas adeudadas más el Interés Moratorio, por cada concepto omitido.

5.15.- Si el Condómino incurre en incumplimiento reiterado del pago en tiempo y forma de la Cuota de Mantenimiento **VIAL** y/o la Cuota de Mantenimiento **EXT** y/o las Cuotas Extraordinarias **VIAL** y/o las Cuotas Extraordinarias **EXT** y/o de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, el Administrador deberá ejercer las acciones legales correspondientes para obtener de manera coactiva el pago de las mismas, incluyendo el cobro de los Intereses Moratorios que apliquen.

5.16.- Cada Condómino será responsable del mantenimiento y reparación de su Unidad Privativa. En caso de que un Condómino incumpla con el mantenimiento adecuado de su Unidad Privativa y ello distorsione la buena imagen del Condominio Maestro, el Administrador le notificará al Condómino incumplido que cuenta con 10 (diez) días naturales para realizar la reparación y adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa; plazo que será prorrogable a petición, debidamente justificada, del Condómino correspondiente.

5.17.- Transcurrido el plazo mencionado en el párrafo anterior, sin que el Condómino haya realizado la reparación o adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa, o lo haya hecho parcialmente, sin haber concluido correctamente la misma, el Administrador llevará a cabo el mantenimiento y/o reparación, hasta su debida conclusión, con cargo al Fondo de Reserva; por lo que el Condómino tendrá que pagar la cantidad erogada por dichos conceptos, más el pago de los Intereses Moratorios, a la que se le aplicará un 5% (cinco por ciento) adicional por concepto de Pena Convencional.

5.18.- El Administrador con la aprobación de la Asamblea, podrá establecer Cuotas Extraordinarias **EXT** y/o Cuotas Extraordinarias **VIAL**, para cubrir Gastos Extraordinarios **EXT** y/o Gastos Extraordinarios **VIAL**, según sea el caso, por lo que serán pagaderas en la forma y tiempo que determine la Asamblea al momento de su aprobación.

5.19.- El Administrador, previa aprobación del Comité de Vigilancia y con cargo al Presupuesto de Egresos **VIAL** y/o el Presupuesto de Egresos **EXT**, podrá llevar a cabo el mantenimiento de cualesquiera otros bienes o instalaciones que no formen parte de las Áreas Comunes del Condominio Maestro, incluyendo bienes de dominio público y otros bienes destinados al uso de todos los Condóminos.

El Administrador, con cargo al Presupuesto de Egresos **VIAL** o en su defecto con cargo al Fondo de Reserva, llevará a cabo la reparación, mantenimiento y reposición de las vialidades, sin que para ello requiera de aprobación previa de la Asamblea o del Comité de Vigilancia.

5.20.- El mantenimiento, reparación, operación, buen funcionamiento y administración de todas las Áreas Comunes del Condominio Maestro estarán bajo la responsabilidad del Administrador y con cargo a los Presupuestos de Egresos que correspondan. Para ello, el Administrador podrá subcontratar los servicios de mantenimiento, reparación y operación de cualquier tercero.

5.21.- El Administrador dentro de los primeros 3 (tres) días hábiles de cada mes calendario, elaborará avisos de pago, a nombre de cada Condómino. Tales avisos contendrán como mínimo el importe de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, Fondo de Reserva, Depósitos, Penas Convencionales, Intereses Moratorios y demás cargos aplicables adeudados por el Condómino destinatario del aviso.

5.22.- En caso de efectuarse pagos parciales respecto de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva los Intereses Moratorios se calcularán sobre el saldo.

5.22.1.- Los pagos parciales se aplicarán primero a cubrir los Intereses Moratorios y las Penas Convencionales; posteriormente las Cuotas de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias, las cantidades que integran el Fondo de Reserva y en casos de haber remanente, cualquier saldo pendiente de cubrir.

5.23.- El Administrador, llevará un libro de adeudos en donde anotará por cada Unidad Privativa, el concepto omitido de pago, el monto, los Intereses Moratorios o Penas Convencionales aplicables, el nombre del Condómino y la referencia de los artículos aplicables del presente Reglamento.

5.24.- El Administrador podrá hacer público los adeudos, mediante avisos que fijará en las Áreas Comunes que considere convenientes, señalando nombre del Condómino u Ocupante, ubicación de la Unidad Privativa y cantidades omitidas; sin que con ello el Administrador incurra en responsabilidad alguna.

ARTÍCULO 6.- SUBCONDOMINIOS.

6.1.- Los Condóminos de las Unidades Privativas podrán constituir dentro de dicha Unidad Privativa un Subcondominio.

6.2.- El presente Reglamento, además de regular las Unidades Privativas y Áreas Comunes del Condominio Maestro en lo particular; también determinará en lo general las disposiciones que deberán contener los reglamentos de los Subcondominios constituidos en las Unidades Privativas.

6.3.- Los Subcondominios que se lleguen a constituir dentro de las Unidades Privativas del Condominio Maestro, serán independientes entre sí, en cuanto a su regulación interna, funcionamiento y toma de decisiones; lo que quedará determinado en su reglamento respectivo, el cual no podrá en ningún momento contravenir el presente Reglamento, ni las demás disposiciones aplicables.

6.4.- De existir contradicciones o contravenciones entre los reglamentos del Condominio Maestro y del Subcondominio, las disposiciones de éste serán las que prevalezcan.

6.5.- El uso y destino de las áreas comunes y las unidades privativas de los Subcondominios, será determinado en el reglamento interno de cada Subcondominio, que deberá ser congruente con el Destino de Suelo, señalados en el presente Reglamento y en la Escritura Constitutiva.

6.6.- A cada unidad privativa de un Subcondominio, le será asignada, conforme a su propia escritura constitutiva, el pro indiviso correspondiente a dicha unidad privativa

dentro del Subcondominio; por lo que a dicho pro indiviso le será asignado la categoría dos (CAT 2), para diferenciarlo del Pro Indiviso asignado a la Unidad Privativa, al que le será asignado la categoría uno (CAT 1).

En caso de que se llegará a constituir un Subcondominio adicional dentro de alguna unidad privativa que ya forme parte del Subcondominio, al pro indiviso de las unidades privativas del Subcondominio adicional, le será asignado la categoría tres (CAT 3).

6.7.- Los condóminos del Subcondominio establecido en una Unidad Privativa, harán hacerse representar en la Asamblea del Condominio Maestro, mediante el representante de dicho Subcondominio.

6.8.- Cada Subcondominio deberá determinar su presupuesto de egresos para el mantenimiento de sus áreas comunes y la designación de la persona que lleve a cabo la administración del subcondominio.

6.9.- Correrán a cargo de los condóminos del Subcondominio los gastos de mantenimiento, operación y funcionamiento de aquellas áreas subterráneas que colinden con la Unidad Privativa que la comuniquen vía subterránea con las restantes Unidades Privativas, y/o con las Áreas Comunes **VIAL**.

6.9.1.- Los condóminos de Unidades Privativas No Vencidas, tendrán derecho a un descuento en el pago de las cuotas de mantenimiento que les correspondan de acuerdo a su Pro Indiviso, conforme a lo dispuesto en el reglamento del Subcondominio.

6.10.- Los condóminos del Subcondominio que cuente con áreas comunes de uso exclusivo asignado en términos del artículo 3.2.2.2 del presente Reglamento, tendrán a su cargo y responsabilidad los gastos de mantenimiento, operación y funcionamiento de dichas áreas.

6.11.- El administrador de cada Subcondominio tendrá los mismos derechos, atribuciones y obligaciones sobre el Subcondominio que represente, que el Administrador tiene respecto del Condominio Maestro. El administrador del Subcondominio deberá proporcionar al Administrador, durante los primeros 10 (diez) días de los meses de enero y junio de cada año calendario, una lista actualizada con los datos generales de los propietarios de las unidades privativas que integran el Subcondominio.

6.12.- El Desarrollador se reserva el derecho para que al momento de constitución de un Subcondominio dentro de una Unidad Privativa del Condominio Maestro afecte y posteriormente comercialice unidades privativas de dicho Subcondominio, ya sea que estén juntas o separadas, mediante esquemas de club vacacional, tiempo compartido, propiedad fraccional, condohotel u otros esquemas de comercialización de inmuebles similares.

Esta facultad la puede ejercer únicamente el Desarrollador de manera directa o a través de un tercero debidamente autorizado mediante la celebración de un contrato para tal efecto.

6.13.- Las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional, pendientes de constitución de Subcondominio hasta en tanto no se firme la escritura pública de constitución del Subcondominio, su regulación interna, funcionamiento y toma de decisiones, incluidas cuotas de mantenimiento y administración, se regirán por lo dispuesto en el presente Reglamento y su administrador será el Administrador del Condominio Maestro.

6.14.- Las sanciones previstas en el presente Reglamento, que se impongan a los Condóminos de las Unidades Privativas del Condominio Maestro, así como los intereses Moratorios, repercutirán únicamente en los condóminos de las unidades privativas del Subcondominio que se llegue a constituir en dichas Unidades Privativas, que omitan el pago de sus cuotas de mantenimiento, en proporción a los montos adeudados.

ARTÍCULO 7.- SERVIDUMBRES.

7.1.- El propietario de alguna de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional en donde se llegue a constituir un Subcondominio, al momento de la constitución de dicho Subcondominio, podrá determinar si alguna superficie de las áreas comunes del Subcondominio podrá ser considerada como si fuera parte de las Áreas Comunes **EXT**, en cuyo caso, también podrá ser usada por todos los demás Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional y por los condóminos de los Subcondominios que se lleguen a constituir en una Unidad Privativa Construida con destino habitacional; por lo que los gastos de mantenimiento y administración, se incluirán en el Presupuesto de Egresos **EXT** y correrán por cuenta de todos los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional de conformidad con el **CCEXT**.

7.2.- Para tal efecto, en la escritura constitutiva del Subcondominio de que se trate, se otorgará, de manera irrevocable, en servidumbre dicha superficie para beneficio de los Condóminos de las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional.

ARTÍCULO 8.- SEGUROS.

8.1.- **Seguros de las Áreas Comunes.-** El Administrador deberá contratar y mantener vigentes pólizas de seguro que considere necesarias para proteger las Áreas Comunes **EXT** y Áreas Comunes **VIAL**, según sea el caso. Las coberturas de dichas pólizas, previa aprobación del Comité de Vigilancia, contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Un seguro de cobertura contra riesgos de pérdidas físicas directas (o cobertura similar bajo cualquier nombre) para todas las instalaciones, equipos y bienes en general, asegurable en las Áreas Comunes. Todas las pólizas de seguros contratadas por el Administrador, deberán contener límites obligatorios suficientes para cubrir el costo total de reposición en términos de Ley.
- b) Un seguro de responsabilidad general por daños a terceros sobre las Áreas Comunes del Condominio Maestro, incluyendo responsabilidad civil cruzada entre Condóminos.
- c) Un seguro por daños y perjuicios causados por la negligencia o impericia del Administrador o por cualquiera de sus empleados, agentes o contratistas que actúen en su nombre y representación.

8.1.1.- La cobertura de los seguros tendrá un límite de por lo menos la cantidad a ser determinada por el Administrador y aprobada por el Comité de Vigilancia por siniestro con respecto a daños físicos, daños personales y daños en propiedad; en el entendido que,

en caso de que coberturas adicionales y límites mayores se encuentren disponibles a un costo razonable tal que una persona prudente en su caso obtendría, entonces el Administrador deberá obtener dichas coberturas adicionales o límites.

8.1.2.- Al momento de elaborar el Presupuesto de Egresos **EXT** y el Presupuesto de Egresos **VIAL**, las primas de los seguros contratados, deberán ser consideradas por el Administrador como parte de los Gastos de Mantenimiento **EXT** y Gastos de Mantenimiento **VIAL**, según sea el caso, y como tales serán incluidas al momento de determinar la Cuota de Mantenimiento **EXT** y la Cuota de Mantenimiento **VIAL**. No será de que la Asamblea determine que las primas serán pagadas de manera distinta.

8.1.3.- Las pólizas podrán contener un deducible razonable, el cual no será restado del valor nominal de la póliza en el proceso de determinar si los límites de la póliza satisfacen los requerimientos de este.

8.1.4.- En caso de un siniestro, el deducible deberá ser considerado como un Gasto Extraordinario **EXT** o Gasto Extraordinario **VIAL**, según sea el caso, de la misma manera que las primas para la cobertura del seguro correspondiente.

8.1.5.- El Administrador podrá contratar el seguro adicional que considere conveniente, con aprobación del Comité de Vigilancia.

8.1.6.- Los seguros contratados por el Administrador deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Otorgarse por escrito y por una compañía de prestigio internacional, debidamente autorizada como compañía aseguradora en México;
- b) Otorgarse a nombre del Administrador como representante de las partes beneficiadas;
- c) Las pólizas sobre las Áreas Comunes **VIAL** deberán otorgarse en beneficio de todas las Unidades Privativas; y
- d) Las pólizas sobre las Áreas Comunes **EXT** deberán otorgarse en beneficio de todas las Unidades Privativas Construidas con destino habitacional.

8.1.7.- Inmediatamente después de ocurrido un siniestro sobre las Áreas Comunes asegurada, el Administrador deberá entablar y ajustar las reclamaciones de seguro y obtener un estimado razonable y confiable del costo de reparación o reconstrucción.

8.1.8.- Los daños que causen destrucción o deterioro de las Áreas Comunes, que sean ocasionados negligentemente por un Condómino, Ocupante o condómino de un Subcondominio, serán pagados por él, de manera directa y en caso de que el seguro lo cubra, el Condómino, Ocupante, condómino de un Subcondominio, deberá pagar el monto del deducible correspondiente.

8.1.9.- Los daños que causen destrucción o deterioro de las Áreas Comunes, que sean ocasionados por un tercero, ajeno al Condominio Maestro, serán reparados haciendo efectiva la póliza de seguro correspondiente, por lo que el deducible que al efecto se tenga que pagar, será con cargo al patrimonio del tercero y en caso de que se niegue a pagar, será cubierto con carácter de Cuota Extraordinaria.

8.1.10.- En caso de que la suma asegurada junto con las cantidades existentes en el Fondo de Reserva, no sean suficientes para cubrir los costos de reparación o reconstrucción de las Áreas Comunes dañadas o destruidas, el Administrador convocará a una Asamblea urgente a efecto de que se apruebe con el voto favorable de quienes

representen el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Pro Indiviso, una cuota que cubra el déficit existente.

8.2.- Seguros de los Subcondominios. El administrador del Subcondominio deberá contratar y mantener vigentes pólizas de seguros por los daños que llegue a sufrir las unidades privativas, las áreas comunes, el Subcondominio y el Condominio Maestro cuyo costo repercutirá en las cuotas de mantenimiento que le correspondan pagar a cada condómino, de conformidad con el reglamento del Subcondominio.

8.2.1.- El administrador del Subcondominio estará obligado a entregar una copia certificada de dicha póliza al Administrador, dentro de los primeros 30 días naturales de cada año calendario.

8.2.2.- Ocurrido un siniestro, el condómino de del Subcondominio, deberá realizar la reparación o reconstrucción de su unidad privativa dentro del plazo máximo de dos meses contados a partir del día siguiente al en que ocurra el siniestro; plazo que podrá ser prorrogado por el Administrador del Subcondominio o el comité de vigilancia del Subcondominio.

ARTÍCULO 9.- ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

9.1.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio Maestro y sus resoluciones serán obligatorias para todos los Condóminos, incluyendo aquellos ausentes o disidentes, así como para sus Ocupantes.

9.2.- En la Asamblea se tratarán diversos asuntos de interés común de todos los Condóminos, tales como:

- a) El nombramiento y remoción del Administrador.
- b) El monto de la contraprestación del Administrador.
- c) El otorgamiento de facultades al Administrador, adicionales a las expresamente señaladas en el presente Reglamento.
- d) El establecimiento del monto y forma de la garantía que el Administrador deberá otorgar respecto del cumplimiento de sus obligaciones.
- e) La designación, remoción, ratificación y contraprestación de los miembros que integrarán el Comité de Vigilancia, tanto los titulares como los suplentes; y en su caso, la retribución de los mismos.
- f) El otorgamiento de facultades al Comité de Vigilancia, adicionales a las expresamente señaladas en el presente Reglamento.
- g) La forma de pago de Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, a cargo de los Condóminos.
- h) La revisión, modificación y aprobación del Presupuesto de Egresos presentado por el Administrador.
- i) Otorgar descuentos en el pago de las Cuotas de Mantenimiento en caso de pago por adelantado.
- j) La revisión y en su caso aprobación del estado de cuenta anual que el Administrador someta a su consideración.
- k) La modificación del presente Reglamento.
- l) La modificación a las Normas Generales de Conducta del Condominio Maestro.
- m) La modificación de la Escritura Constitutiva.
- n) Los demás asuntos señalados en el presente Reglamento.

9.3.- Periodicidad. Las Asambleas deberán celebrarse por lo menos una vez al año y cuantas veces sea convocada conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

9.4.- Convocatoria. Las Asambleas deberán llevarse a cabo cuando sea convocada por el Administrador, el Comité de Vigilancia o los Condóminos que representen por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del Pro Indiviso con derecho a votar en la Asamblea o conforme a lo previsto en la Ley. La convocatoria para una Asamblea deberá constar por escrito, contener el orden del día, y señalar el lugar, día y hora de su celebración.

9.4.1.- La convocatoria para una Asamblea deberá ser: (i) publicada en uno de los dos periódicos de mayor circulación de Cancún, Quintana Roo y/o (ii) entregada por el Administrador a los Condóminos o a quienes representen su derecho; en ambos casos cuando menos con 10 (diez) días de anticipación a la fecha señalada para su celebración. Asimismo, el Administrador deberá colocar la convocatoria en lugares visibles dentro del Condominio y en las oficinas del Administrador.

9.4.2.- El tiempo entre la primera y segunda convocatoria y entre la segunda y tercera convocatoria será de 30 (treinta) minutos. Las tres convocatorias podrán incluirse y notificarse en un mismo documento.

9.4.3.- Si el Condómino no se encuentra presente o se niega a firmar de recibida la convocatoria, se le dejará debajo de la puerta de la entrada principal de su Unidad Privativa, entendiéndose por ese sólo hecho como legalmente notificado.

9.4.4.- Será responsabilidad del Condómino que el Ocupante le entregue la convocatoria correspondiente.

9.4.5.- En caso de existir duda sobre el procedimiento de notificación de la convocatoria, será convalidada con el simple hecho de que el Condómino asista a la Asamblea respectiva.

9.5.- Lugar. Las Asambleas se celebrarán en el lugar que para tal efecto se señale en la convocatoria respectiva, que deberá estar ubicado en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, México.

9.6.- Votación. Cada Condómino goza de un número de votos igual al Pro Indiviso asignado a su Unidad Privativa.

9.7.- En los siguientes casos, se suspenderá el derecho de voto de los Condóminos, conservando únicamente el derecho de voz:

- a) Por la falta de pago de dos o más Cuotas de Mantenimiento;
- b) Por la falta de pago de dos o más Cuotas Extraordinarias;
- c) Por la falta de pago en dos o más ocasiones de las aportaciones necesarias para integrar el Fondo de Reserva; y
- d) Por sentencia judicial que condenen al pago de daños y perjuicios a favor del Condominio y éste no haya sido cubierto.

Lo anterior no será aplicable para el Desarrollador, quien en todo momento tendrá derecho de voz y voto en la Asamblea, respecto de las Unidades Privativas que no tengan el carácter de Unidades Privativas Construidas.

9.8.- Quórum. Para que una Asamblea se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar presente el 90% (noventa por ciento) del Pro Indiviso; en segunda convocatoria, deberá estar presente el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Pro Indiviso; en tercera o ulterior convocatoria por la mayoría de los Condóminos presentes.

9.9.- Resoluciones. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los Condóminos presentes, excepto en los casos señalados en el artículo 9.10 del presente Reglamento.

9.10.- Quórum especial. Se requieren el voto favorable de las mayorías especiales del total del Pro Indiviso del Condominio Maestro en los siguientes casos:

- a) Modificación de la Escritura Constitutiva: voto favorable de quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso.
- b) Terminación del Condominio Maestro: voto favorable de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso.
- c) Modificación del presente Reglamento: voto favorable de quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso.
- d) Modificación de las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro: voto favorable de quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso.
- e) Modificación o revocación de las medidas adoptadas por el Administrador: voto favorable de quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso.
- f) Sistema de Control y Vigilancia del Condominio: voto favorable de quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso.
- g) Demandar a un Condómino por incumplir reiteradamente sus obligaciones: voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Pro Indiviso.

9.11.- Asambleas sin Previa Convocatoria. Podrá llevarse a cabo la Asamblea sin previa convocatoria, en caso de que se encuentre representado el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso.

9.12.- Resoluciones fuera de la Asamblea. Las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea, con el voto favorable de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso en términos de la Escritura Constitutiva serán validas y tendrán, los mismos efectos que aquellas tomadas por los Condóminos en una Asamblea, siempre y cuando se otorguen por escrito, ratificado ante fedatario público.

9.13.- Presidente y Secretario. La Asamblea será presidida por un Condómino designado en la misma Asamblea con el voto favorable de quienes representen una mayoría simple del Pro Indiviso. El Administrador, fungirá como secretario de la Asamblea; y en caso de que el Administrador sea una persona moral, el secretario de la Asamblea será la persona física que ésta designe.

9.14.- Escrutadores. El Condómino que presida la Asamblea deberá nombrar uno o más escrutadores que podrán ser cualquier persona física o moral que se encuentre presente

en la Asamblea, o de entre los Condóminos presentes en la Asamblea o cuyos derechos se encuentren debidamente representados en la misma. El escrutador determinará el Pro Indiviso presente o el que se encuentra debidamente representado en dicha Asamblea.

9.15.- Orden del Día. El orden del día de las Asambleas deberá iniciar con los asuntos a tratar relacionados con las Áreas Comunes **VIAL**, respecto de los cuales tendrán voz y voto todos los Condóminos. Posteriormente, se tratarán los asuntos relacionados con las Áreas Comunes **EXT**, respecto de los cuales únicamente tendrán voz y voto los Condóminos de las Unidades Privativas con destino habitacional.

9.16.- Actas de Asamblea. De las resoluciones que se tomen en la Asamblea, el secretario de la Asamblea levantará el acta correspondiente, la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario de la misma, los Escrutadores y el Comité de Vigilancia, además de acompañarse con una lista de asistencia, en donde se asentarán los nombres y firmas de los Condóminos presentes o representados en la Asamblea.

9.17.- Libro de Actas de Asamblea. El Administrador llevará un libro de actas de asamblea, que se integrará con todas las actas de Asamblea que se celebren respecto del Condominio Maestro, con sus correspondientes listas de asistencia firmadas por los Condóminos presentes o representados en la Asamblea.

9.18.- Libro de Registro de Condóminos.- El Administrador llevará un libro de registro de los datos generales de los Condóminos, así como los datos relativos a su Unidad Privativa, la información relativa de quien pueda representar su derecho de voto y los domicilios para recibir cualquier tipo de notificación; los nombres de todas las personas autorizadas por el Condómino para recibir cualquier aviso o notificación, con sus correspondientes domicilios y demás datos que considere necesarios para la debida identificación del Condómino y su Unidad Privativa.

9.18.1.- La base de datos que con motivo de la información asentada en el libro de registro de Condóminos, se integre, será considerada con el carácter de confidencial y como tal el Administrador únicamente podrá utilizarla para la buena operación, funcionamiento y administración del Condominio Maestro; quedando estrictamente prohibida su divulgación a terceros, así como a darle un uso indebido, a menos que exista consentimiento previo y por escrito del Condómino respecto del cual se estará proporcionando la información contenida en el libro de registro de Condóminos.

9.18.2.- El Administrador será el responsable de proteger dicho libro de registro de Condóminos, para lo cual deberá tomar las acciones pertinentes para preservar el carácter confidencial de la información contenido en dicho libro; para evitar su pérdida, robo, extravío, divulgación indebida o inadvertida; así como para evitar que se encuentre disponible al público en general, por cualquier medio.

ARTÍCULO 10.- ADMINISTRADOR.

10.1.- El Administrador durará en su encargo 1 (un) año y será designado por la Asamblea, con excepción del primer Administrador que será nombrado libremente por el Desarrollador.

El Administrador actuará frente a terceros como representante de los Condóminos y será el responsable de la administración, mantenimiento, operación y vigilancia de las Áreas

Comunes. Adicionalmente, el Administrador será el encargado de vigilar y hacer cumplir las disposiciones aplicables y las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

10.2.- Obligaciones del Administrador. El Administrador tendrá además de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento, de manera enunciativa, mas no limitativa, las siguientes:

- a) Realizar todos los actos de administración y conservación de las Áreas Comunes.
- b) Realizar las obras necesarias de mantenimiento y reparación de las Áreas Comunes y aquellas instalaciones de servicios públicos o privados que beneficien a todos los Condóminos.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
- d) Elaborar los Presupuestos de Egresos para cada ejercicio anual.
- e) Determinar el importe de las Cuotas de Mantenimiento, de las Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.
- f) Cobrar y recibir el pago por concepto de Cuotas de Mantenimiento, de Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, así como darles el destino asignado en el presupuesto de egresos.
- g) Efectuar los Gastos de Mantenimiento y Gastos Extraordinarios del Condominio Maestro, conforme a lo señalado en el Presupuesto de Egresos.
- h) Expedir el recibo correspondiente por el pago de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.
- i) Rendir a la Asamblea la cuenta anual en la que se exprese de manera pormenorizada los gastos a realizarse con cargo a los Presupuestos de Egresos y el saldo remanente con que se cuente para el año siguiente.
- j) Convocar a Asamblea de conformidad con los términos del presente Reglamento.
- k) Actuar como el representante legal de los Condóminos respecto a todas las materias relacionadas con las Áreas Comunes del Condominio Maestro, conforme a lo dispuesto en los artículos 10.4.1, 10.4.2 y 10.4.3 del presente Reglamento.
- l) Otorgar y/o delegar los poderes y las facultades señaladas en los artículos 10.4.1, 10.4.2 y 10.4.3, del presente Reglamento, en todo o en parte; así como revocarlos.
- m) Seleccionar, contratar y, en su caso, despedir al personal contratado para mantener las Áreas Comunes y celebrar cualquier contrato necesario para tales fines.
- n) Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros establecidos en el presente Reglamento.
- o) Contratar una póliza de fianza que garantice el debido cumplimiento de sus obligaciones.

p) Autorizar las remodelaciones solicitadas conforme a lo dispuesto en los artículos 4.1.6, 4.1.6.1, 4.1.6.2 y 4.1.6.3 del presente Reglamento.

q) Autorizar las mudanzas solicitadas conforme a lo dispuesto en los artículos 4.1.7.1 y 4.1.7.2 del presente Reglamento.

10.3.- El Administrador, previa aprobación de la Asamblea, podrá establecer limitaciones respecto del uso de las Áreas Comunes, en congruencia con las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro, tomando en cuenta los siguientes lineamientos:

i. Se podrán adoptar reglas en relación con el mejor uso de las Áreas Comunes, incluyendo aquellas que limiten el número de invitados autorizados para utilizar las Áreas Comunes.

ii. Se podrá suspender temporal o definitivamente el derecho de uso de cualquier Condómino sobre las Áreas Comunes por infracción a al presente Reglamento y/o a cualquier Disposición Aplicable.

iii. No se permitirá, ni podrá llevarse a cabo acto o actividad alguna que sea ilícita, indecente o contraria a las buenas costumbres o a la moral o que de cualquier otra forma no cumpla con el espíritu general del Condominio Maestro.

10.4.- El Administrador en calidad de apoderado general de los Condóminos tendrá, respecto de las Áreas Comunes del Condominio Maestro, los siguientes poderes y facultades:

10.4.1.- General para Pleitos y Cobranzas, por virtud del cual en términos del primer párrafo del artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana y del artículo 2554 del Código Civil Federal, podrá:

- a) Promover y desistirse de toda clase de procedimientos y juicios, inclusive del amparo.
- b) Transigir y celebrar convenios judiciales y/o contratos con personas físicas o morales.
- c) Comprometer en árbitros.
- d) Articular y absolver posiciones.
- e) Recusar.
- f) Subastar y hacer cesión de bienes.
- g) Recibir pagos.
- h) Consentir resoluciones judiciales.
- i) Presentar denuncias y querellas en materia penal, y para desistirse de ellas cuando así lo permita el Código Penal, inclusive otorgar el perdón.
- j) Coadyuvar con el Ministerio Público.

10.4.2.- General para Actos de Administración, de los bienes que integran las Áreas Comunes del Condominio Maestro, en los términos del segundo párrafo del artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana y del artículo 2554 del Código Civil Federal

10.4.3.- General para Actos de Administración en Materia Laboral, por virtud del cual en términos del segundo párrafo del artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana, del artículo 2554 del Código Civil Federal y de los artículos 11 y 692 fracciones II y III de la Ley Federal del Trabajo, podrá:

- a) Promover y representar al Condómino en toda clase de juicios laborales en todas sus instancias, incluido el juicio de amparo, hasta su total culminación.
- b) Comparecer en nombre y representación del Condómino ante el sindicato del trabajador, la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades laborales señaladas en el artículo 523 de la Ley Federal del Trabajo, gestionando y promoviendo todos los trámites administrativos que sean necesarios ante los departamentos, unidades administrativas y dependencias oficiales de dichas autoridades, hasta su total terminación.
- c) Representar al Condómino en las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas que se celebren ante las Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en el Estado de Quintana Roo o en cualquier otra entidad dentro de la República Mexicana.
- d) Despedir personal en nombre y representación del Condómino, previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.
- e) Celebrar toda clase de convenios de carácter conciliatorio en materia laboral y obligar al Condómino a su cumplimiento ante las Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje o fuera del mismo.
- f) Intentar toda clase de acciones de carácter laboral, contestar demandas, oponer excepciones, ofrecer y rendir pruebas, absolver posiciones como representante legal del Condómino, alegar y cumplimentar laudos.

Los citados artículos 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y 2554 del Código Civil Federal, son del tenor literal siguiente:

Artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga en todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en éste Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos

poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales.

Los notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo harán al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación, es que en el texto del documento no lo hubieren insertado los interesados. Los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 218 y el 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal.

Artículo 2554 del Código Civil Federal.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

10.5.- Para el ejercicio de las facultades que requieran una cláusula especial, será necesario el voto favorable de quienes representen el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Pro Indiviso.

ARTÍCULO 11.- COMITÉ DE VIGILANCIA:

11.1.- El Comité de Vigilancia, es el órgano del Condominio Maestro encargado de supervisar el correcto desempeño de las funciones encomendadas al Administrador.

11.2.- El Comité de Vigilancia estará integrado por tres miembros titulares, quienes fungirán como Presidente, Secretario y Vocal, cada uno con su respectivo suplente; los cargos serán honorarios.

11.3.- Tanto los miembros titulares del Comité de Vigilancia, como los suplentes, serán nombrados en la Asamblea y durarán en su cargo 3 (tres) años, pudiendo ser reelectos por otro término igual.

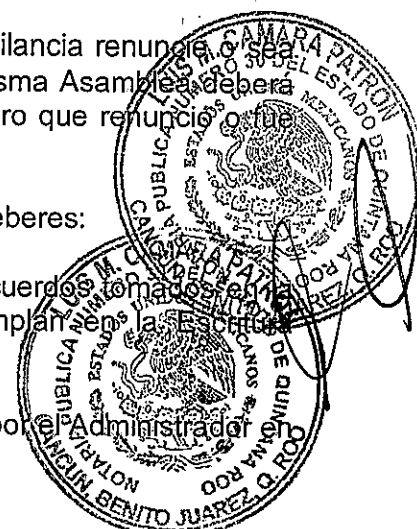
11.4.- Los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser removidos conjunta o individualmente de su cargo, en el caso de incumplimiento de sus obligaciones y/o cuando

así lo decida la Asamblea en la que voten favorablemente quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso.

11.5.- En caso de que cualquier miembro titular del Comité de Vigilancia renuncie o sea removido por la Asamblea en términos de este Reglamento, la misma Asamblea deberá nombrar a su sustituto, en tanto ello ocurra el suplente del miembro que renunció o fue removido ocupará su cargo.

11.6.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Vigilar que el Administrador dé cabal cumplimiento a los acuerdos tomados en la Asamblea, así como a las disposiciones que se contemplen en la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.
- b) Revisar el contenido de los estados de cuenta presentados por el Administrador a la Asamblea.
- c) Corroborar el destino del Fondo de Reserva.
- d) Cuidar y supervisar el manejo de las Cuotas de Mantenimiento y Cuotas Extraordinarias del Condominio Maestro por el Administrador, así como exigir el otorgamiento de la garantía que el mismo debe presentar para caucionar su manejo.
- e) Informar a la Asamblea sobre los casos de incumplimiento de las disposiciones de la Ley, la Escritura Constitutiva y del Reglamento, así como de los Condóminos morosos que tengan adeudos con el Condominio Maestro y deban ser requeridos judicialmente por el Administrador.
- f) Coadyuvar con el Administrador siempre que éste así lo solicite, en hacer observaciones a los Condóminos sobre sus obligaciones e incumplimiento a las mismas.
- g) Presentar anualmente un reporte de actividades por escrito a la Asamblea.
- h) Cuidar de la buena gestión y eficiencia del Administrador, recibir quejas de los Condóminos en contra del mismo y tomar las medidas que estime convenientes en vista de dichas quejas.
- i) Convocar a la Asamblea cuando el Administrador no lo haga dentro del plazo previsto para tales efectos en este Reglamento.
- j) Informar a los Condóminos de cualquier irregularidad cometida por el Administrador.
- k) Previo acuerdo con el Administrador, dar su conformidad para la realización de obras en las Áreas Comunes, sin necesidad de celebrar Asamblea siempre que el monto total de las obras realizadas dentro del ejercicio de que se trate no exceda de un 10% (diez por ciento) del total de los Presupuestos de Egresos correspondientes al año en que se requiere realizar la obra.
- l) Resolver los asuntos que no estén reservados al Administrador, ni a la Asamblea.
- m) Las demás facultades otorgadas en el presente Reglamento y en la Ley.



11.7.- El Comité de Vigilancia se reunirá en Cancún, Quintana Roo cuando sea convocado por cualquiera de sus miembros o por el Administrador con 3 (tres) días hábiles de anticipación. El aviso deberá contener la fecha, hora y lugar de la reunión y será firmada por el convocante y entregado en el domicilio de cada miembro del Comité de Vigilancia. Las reuniones se considerarán legalmente integradas para tomar cualquier resolución o acción, cuando se encuentren presentes el Presidente, el Secretario y el Vocal, ya sean miembros titulares o suplentes. De dichas reuniones se levantará la respectiva acta, firmada por todos los miembros presentes del Comité de Vigilancia. Las actas se asentarán en un libro que al efecto lleve el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 12.- SANCIONES.

12.1.- El incumplimiento a este Reglamento y demás Disposiciones Aplicables, además de lo dispuesto en el caso concreto, dará lugar a la aplicación de cualquiera de las siguientes sanciones:

- a) Amonestación verbal o por escrito,
- b) Publicación en el pizarrón de avisos del Condominio que coloque para tales efectos el Administrador y en la gaceta que en su caso publique el Condominio, así como en el sitio de Internet www.condomaestronovo.com
- c) El pago de una Pena Convencional, equivalente a la cantidad que oscile entre cincuenta y cincuenta mil días de salario mínimo vigente en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo,
- d) Limitar el uso y goce de Áreas Comunes; y
- e) Procedimiento de liquidación y venta forzosa de la Unidad Privativa.

12.2.- Las sanciones previstas en el artículo 12.1 del presente Reglamento, serán aplicadas por el Administrador conforme a los siguientes lineamientos:

- I. Las sanciones previstas en los incisos a) y b), del artículo 12.1 del presente Reglamento, serán aplicadas discrecionalmente por el Administrador.
- II. Las sanciones previstas en los incisos c) y e), del artículo 12.1 del presente Reglamento, serán aplicadas por el Administrador previa aprobación del Comité de Vigilancia.
- III. La sanción prevista en el inciso d), será aplicada por el Administrador sin tener que contar con la aprobación del Comité de Vigilancia, cuando el Condómino omita el pago de 3 (tres) o más Cuotas de Mantenimiento o cuando haga caso omiso de la amonestación que se le haya formulado por haber infringido el presente Reglamento.

12.3.- Independientemente de que el incumplimiento al presente Reglamento y/o a las disposiciones aplicables, dará lugar a la imposición de alguna de las sanciones señaladas en el artículo 12.1 del presente Reglamento, se consideran como faltas imputables a los Condóminos u Ocupantes, independientemente de que las cometan estos directamente o sus familiares, visitantes, empleados, las siguientes, que de igual forma serán sancionadas:

- a) Obstruir las Áreas Comunes y lugares de paso con cualquier objeto o sustancias insalubres o inconvenientes.

- b) Ofender de palabra o acción al personal contratado por el Administrador para prestar servicios al Condominio o a cualquier persona que habite en el Condominio.
- c) Maltratar o destruir las Áreas Comunes o utilizarlas de manera distinta a su uso normal o destino.
- d) Dañar o utilizar zonas restringidas sin la debida autorización del Administrador.
- e) Las demás que determine la Asamblea General o el Administrador, que se harán públicas en zonas visibles del Condominio, o en su caso, en la página que se publique en el Condominio.

12.4.- Para la imposición de las sanciones, se atenderá a la naturaleza y gravedad de la acción u omisión que haya dado lugar al incumplimiento; por lo que no se seguirá un orden, pudiendo aplicarse a juicio del Administrador más de una sanción en cada caso específico.

Se considera grave, la reincidencia en el incumplimiento del presente Reglamento o de las disposiciones aplicables; o cuando el daño material causado sea superior a 200 (doscientos) días de salario mínimo general vigente en Quintana Roo.

12.5.- El incumplimiento a la prohibición prevista en el artículo 4.3.8 del presente Reglamento, dará lugar a la obligación a cargo del Condómino incumplido de tener que pagar el equivalente a tres meses de Cuotas de Mantenimiento VIAL y publicación de dicha sanción en el pizarrón de avisos del Condominio, así como en el sitio de Internet www.condomaestronovo.com

12.6.- En caso de que el incumplimiento al Reglamento y/o a las Disposición Aplicables tenga prevista una sanción específica, será ésta la que se aplicará.

12.7.- Las sanciones se aplicarán independientemente de la reparación del daño causado ya sea a las Unidades Privativas y/o a las Áreas Comunes; por lo que el Condómino responsable del daño deberá reparar éste a su costa y volviendo las cosas al estado en que se encontraban antes del daño.

12.8.- El estado de liquidación de adeudos, firmado por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, que será ejercida cuando un Condómino haya incurrido en omisión en el pago en tres ocasiones consecutivas o no.

12.9.- En caso de que un Condómino pague algún concepto al que se encuentre obligado en términos del presente Reglamento, mediante cheque, la imposibilidad de su cobro por falta de fondos dará lugar a pagar el equivalente al 20% (veinte por ciento) de la cantidad omitida, en los términos señalados por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

12.10.- Respecto de un Condómino que esté en mora o en incumplimiento de las disposiciones aplicables de éste Reglamento o de la Escritura Constitutiva, la Asamblea acordará con el voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Pro Indiviso, que es responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos, lo que se le demandará judicialmente; además de ser obligado judicialmente a vender su Unidad Privativa conjuntamente con el derecho de copropiedad que tenga respecto de las Áreas Comunes.

ARTÍCULO 13.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

13.1.- Cualquier desavenencia, disputa, litigio, controversia o reclamación derivado de la aplicación, interpretación, ejecución e incumplimiento del presente Reglamento y las disposiciones aplicables, serán resueltas de acuerdo a la legislación vigente en el Estado de Quintana Roo, ante los tribunales competentes con jurisdicción en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo; renunciando las partes contendientes, desde ahora y para siempre, a lo que pudiera corresponderles en virtud de cualquier otro domicilio presente o futuro.

ARTÍCULO 14.- TERMINACIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO.

14.1.- El Condominio Maestro podrá terminar en los siguientes casos: a) por acuerdo unánime de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso; b) por la concentración en una sola persona de la totalidad de las Unidades Privativas, debiendo además realizar dicho propietario una declaración unilateral de la voluntad en tal sentido.

CANCÚN, QUINTANA ROO A UNO DE AGOSTO DE DOS MIL NUEVE.