



CIUDAD MADERAS PENÍNSULA

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO

CIUDAD MADERAS PENÍNSULA

UNIDAD CONDOMINAL FLORESTA CONDOMINIO A, B, C, D, E, F,
G, H, I, J Y K.

MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN.

El Condominio ha sido diseñado para lograr una armonía de conjunto de calidad y comodidad para los habitantes del mismo

ÍNDICE

Capitulo Primero.-

Definiciones

Capitulo Segundo.-

De los Bienes Sujetos a Condominio

Capítulo Tercero.-

De los Bienes Privativos

Capitulo Cuarto.-

De los Bienes Comunes

Capitulo Quinto.-

De los Bienes Comunes de Uso Exclusivo

Capitulo Sexto.-

De los Servicios

Capitulo Séptimo.-

De las obras y Reparaciones

Capitulo Octavo.-

De las Obligaciones Económicas

Capitulo Noveno.-

De las Asambleas

Capitulo Decimo.-

De la Administración

Capitulo Decimo Primero.-

Del Comité de Vigilancia

Capitulo Décimo Segundo.-

De las Comité Técnico

Capitulo Décimo Tercero.-

De las Obligaciones en General

Capitulo Décimo Cuarto.-

De las Medidas de Seguridad en General

Capitulo Décimo Quinto.-

De la cultura Condominal

Capitulo Décimo Sexto.-

Del uso de las amenidades

Capitulo Décimo Séptimo.-

De las Sanciones

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO

CIUDAD MADERAS PENÍNSULA

UNIDAD CONDOMINIAL FLORESTA CONDOMINIO A, B, C, D, E, F, G, H, I, J Y K.

MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION.

CAPITULO PRIMERO

DEFINICIONES

Artículo 1.- Para efectos del presente reglamento se definen los siguientes conceptos:

- 1.- ADMINISTRADOR:** La persona designada para administrar el condominio y fungir como representante legal de los condóminos.
- 2.- AREAS COMUNES:** Aquellas partes del condominio no clasificadas como bienes privativos.
- 3.- AREAS COMUNES DE USO PRIVATIVO.-** Aquellas áreas comunes cuyo uso corresponde en forma exclusiva a un condómino.
- 4.- ASAMBLEA:** El organismo constituido para la reunión de los condóminos.
- 5.- ASAMBLEA EXTRAORDINARIA:** La asamblea reunida para tratar de reformas al presente “REGLAMENTO GENERAL DEL CONDOMINIO” o la “DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO.”
- 6.- ASAMBLEA ORDINARIA:** La asamblea reunida para tratar de cuestiones relativas al manejo normal del condominio.
- 7.- ASAMBLEA ESPECIAL.-** La Asamblea reunida para tratar las cuestiones en lo particular de una de las privadas.
- 8.- BIENES COMUNES EN GENERAL:** Los bienes del condominio que prestan un servicio y satisfacen necesidades de la comunidad total de condóminos.
- 9.- BIENES COMUNES EN PARTICULAR:** Los asignados en copropiedad a dos o más condóminos.
- 10.- BIENES PRIVATIVOS:** Aquellos bienes cuya propiedad corresponde en exclusiva a uno o varios condóminos en particular.
- 11.- COMITÉ TÉCNICO:** Órgano encargado de aprobar y vigilar el correcto cumplimiento en el reglamento de construcción
- 12.- COMITÉ DE VIGILANCIA:** El organismo integrado por las personas designadas por la ASAMBLEA para vigilar la correcta actuación del ADMINISTRADOR y el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea.
- 13.- CONDOMINIO:** El predio y sus construcciones sujetos al régimen de propiedad en condominio. El condominio está compuesto por:
 - 13.1.-** Once condominios unifamiliares y una sección **PREMIUM** dentro de los cuales está en proyecto de construcción **1,335 (mil trescientos treinta y cinco) lotes unifamiliares** en los términos de la escritura de régimen de propiedad en condominio, los que se consideran área privativa.
 - 13.2.-** Áreas verdes, vialidades, contenedor y estacionamiento para visitantes, los que serán considerados como área común.
- 14.- CONDOMINO:** El titular del derecho de propiedad de una o varias UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVATIVA.
- 15.- CONJUNTO:** El condominio en su integridad, compuesto por los siguientes clústeres: **Lotes Premium, Bugambilia, Geranio, Altea, Camelia, Azalea, Malva, Duranta, Lilo, Dhalia, Narciso y Lirio**, áreas verdes, vialidades, contenedor de basura y estacionamiento para visitas.
- 16.- CONSTITUYENTE:** La o las personas que afectaron el inmueble al régimen de condominio.
- 17.- CUOTAS ORDINARIAS:** Las destinadas a satisfacer los gastos normales de conservación, atención y mantenimiento de las áreas comunes del condominio.
- 18.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** Las destinadas a sufragar aquellos gastos que excedan del presupuesto anual.
- 19.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:** El documento en el que se detallan los bienes comunes y los bienes privativos integrantes del condominio, así como el porcentaje indiviso de copropiedad correspondiente a cada condómino.

20.- ESCRITURA DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO: El instrumento público en el cual consta la voluntad del constituyente de establecer el régimen de propiedad en condominio, así como sus anexos, tales como la DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO y el presente reglamento.

21.- GRAVÁMENES: Las obligaciones en dinero, existentes a favor de terceros, de las cuales deba responder el condominio en general o las unidades de propiedad privativa.

22.- VOTO POR UNIDAD PRIVATIVA: La parte de derechos y obligaciones de cada condómino frente a la comunidad total de condóminos y su participación en la copropiedad de los bienes comunes en general.

En la escritura de constitución de régimen de propiedad en condominio, se identifica como “Área Común Pro Indiviso”

23.- QUÓRUM: El mínimo de asistencia y de porcentaje de votos requeridos para que tenga validez la asamblea.

24.- UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Cada LOTE de terreno y construcción sobre de él llevada a cabo de propiedad privada integrante del condominio.

26.- VETUSTEZ: Grado de antigüedad de las construcciones que impidan su habitabilidad.

CAPITULO SEGUNDO

DEL REGIMEN EN CONDOMINIO.

Artículo 2.1.- DENOMINACIÓN.- Las áreas privativas, áreas de vialidad, las áreas comunes, áreas verdes, área de contenedor de basura y la caseta de vigilancia que se describe en la escritura constitutiva del régimen de condominio y en sus anexos y adiciones que al igual que este reglamento, integran o formaran parte de la misma, quedan sujetos al régimen de propiedad en condominio regulado por las normas contenidas en el **Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán**. El conjunto residencial está integrado por **1,335 (Mil trescientos treinta y cinco)** lotes unifamiliares.

Artículo 2.2.- BIENES SUJETOS AL REGIMEN DE CONDOMINIO.- Los bienes afectos al régimen de condominio aparecen descritos en el documento intitulado “ESCRITURA DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.”

Artículo 2.3.-DESTINO: El destino general del condominio es el de HABITACIÓN. En consecuencia, todas y cada una de las unidades de propiedad privativa se destinaran al servicio de habitación unifamiliar, mientras que las demás partes del condominio tendrán destinos complementarios al antes citado.

En ninguna parte del condominio se podrán establecer comercios, industrias, talleres, fábricas o centros de culto externo, ni empresa alguna que guarde analogía con las antes mencionadas o de naturaleza insalubre, peligrosa o molesta para los ocupantes del condominio; ni destinarse a fines que contraríen la ley, la moral o las buenas costumbres.

Artículo 2.4.- CLASES DE BIENES.- Los bienes que integran el condominio se dividen en: A) Bienes privativos o de propiedad individual y B) Bienes comunes o de propiedad común y C) Bienes comunes de uso exclusivo.

Artículo 2.5.- VALOR NOMINAL Y VOTO POR UNIDAD PRIVATIVA.- Cada uno de los bienes privativos tiene asignado un VALOR NOMINAL, determinado únicamente para servir de base de cálculo del porcentaje que dicho bien representa frente a la totalidad de bienes privativos del condominio. A dicho porcentaje se le denomina VOTO POR UNIDAD PRIVATIVA, el cual representa el porcentaje de derechos y obligaciones del condómino frente a la totalidad de condóminos y su parte alícuota en la copropiedad de los bienes comunes.

Artículo 2.6.- USO DE LOS BIENES, REGLAS ESPECIALES.- El uso que cada condómino haga de los bienes, sean éstos comunes o de propiedad privativa deberá ser conforme a los establecido en este reglamento y además, ordenado, moderado y tranquilo. Los condóminos quedan obligados en consecuencia, a abstenerse de ejecutar cualesquiera actos por los cuales se menoscabe el buen aspecto y el prestigio del condominio, se comprometan la solidez, seguridad o comodidad de las construcciones; se haga menos eficaz la operación del conjunto; se comprometa el buen estado de conservación o el correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones o se perturbe de cualquier modo, la tranquilidad de los demás condóminos. A título ejemplificativo, los condóminos se sujetaran a las siguientes reglas en el uso de los bienes que se indican a continuación:

I.- Áreas de Circulación.- Por razones de seguridad, ningún residente del condominio, sea transitorio o permanente, puede ocupar para usos distintos de los de tránsito, las entradas, andadores, pasillos de circulación, ni entorpecer, de modo alguno, el tránsito por dichos lugares.

II.- Fachadas: Los condóminos no podrán modificar las fachadas de las viviendas sin el consentimiento unánime de los demás condóminos, sea en su pintura, sea en su distribución o presentación general, ni aun cuando los condóminos de

una sola vivienda así lo quisieran pues el conjunto tendrá siempre que tener la misma fachada en su totalidad para no depreciar su valor.

III.- Ventanas. En las ventanas de las unidades de propiedad privativa, aunque sean de propiedad particular, no podrá colgarse ropa u otro objetos, ni dárseles destino, permanente o transitorio, que sea diferente al de iluminación o ventilación que, por naturaleza, les corresponde.

IV.- Bardas.- En las bardas colindantes posteriores no se podrá poner enredaderas ni ningún otro tipo de plantas o arbustos, que puedan causar daños, humedades u otro tipo de deterioros a la barda tanto propia como la de la vivienda colindante. Las bardas perimetrales del condominio son desplantadas a partir del nivel del terreno, en ningún caso son bardas estructurales preparadas para los proyectos a desarrollar en cada lote. Es responsabilidad del propietario el reforzamiento de la misma en caso de que el terreno cambie en su conformación actual.

V.- Rótulos. Se prohíbe colocar rótulos o placas de identificación que de algún modo afecten las fachadas de las unidades de propiedad privativa.

VI.- Antenas de Radio y Televisión. Quedan prohibido instalar o mantener antenas de radio o televisión de cualquier tipo, o de equipo que sea visible desde el exterior de cada una de las unidades, así como efectuar alteraciones o modificaciones al sistema central de antenas de radio, televisión o televisión por cable y parabólicas.

VII.- Tendedores. Queda prohibido el lavado o secado exterior de ropa, excepto en los patios de servicio y siempre que la ropa tendida no sea visible desde la calle, las áreas comunes o desde otras secciones del condominio.

VIII.- Talleres de Pasatiempo. No podrán instalarse ni operarse talleres, aún de pasatiempo, para la reparación o mantenimiento de automóviles, aparatos eléctricos, etc., aun cuando sea dentro de las unidades de propiedad privativa, salvo que se cuente con la autorización del administrador, otorgada por escrito. Tal aprobación expresamente deberá tomar en cuenta los efectos del ruido, polución del aire, polvo o grasa, riesgos de incendio, interferencia en la recepción de radio y televisión y otras objeciones similares.

IX.- Animales. Solo se permite, dentro de las unidades privativas, la estancia de animales domésticos, los que, por su especie, no representen ningún riesgo para el resto de los condóminos. Se prohíbe expresamente el acceso o la estancia en el condominio, de todo tipo de animales domésticos peligrosos, o que generen ruidos, ya que los mismos pueden ocasionar molestias a los ocupantes del mismo o causar deterioro en su limpieza y buen aspecto del condominio en general.

Cuando los animales se encuentren fuera de las áreas privativas, deberán permanecer constantemente con correa, siempre bajo la supervisión de un adulto, quien será responsable de limpiar inmediatamente los desechos del animal.

En caso de incumplimiento, el condómino infractor se hará acreedor a una sanción pecuniaria determinada por el administrador. Si a pesar de la sanción correspondiente el condómino en cuestión persiste en su actitud, el administrador deberá convocar a asamblea para que se tomen las decisiones que sean pertinentes.

X.- Motocicletas. La circulación de motocicletas sólo se permitirá para entrar o salir del conjunto. Queda prohibido en consecuencia, el paseo en motocicleta dentro del condominio.

XI.- Vehículos. La circulación de cualquier tipo de vehículos solo se permitirá para entrar o salir del conjunto. Queda prohibido en consecuencia, el paseo en motocicletas o similares dentro del condominio. No se permitirá la estancia en lugares del condominio, ajenos a los correspondientes cajones de estacionamiento, de tráileres o remolques, campers o casas rodantes, vehículos comerciales, camiones de carga, automóviles fuera de funcionamiento, lanchas o equipos similares, a menos que cuenten con un permiso expreso del administrador y con duración máxima de cuarenta y ocho horas. Asimismo, queda terminantemente prohibido hacer sonar de modo alguno, las bocinas o cláxones u operar dentro del condominio, vehículos ruidosos o que expidan exceso de gases.

XII.- Cajones de estacionamiento de visitantes. Los cajones de estacionamiento de visitantes, no podrán ser usados para fines diversos de los de estacionamiento de vehículos, ni cercarse o de cualquier modo ser modificados en su apariencia.

XIII.- Riesgos. Queda expresamente prohibido a los condóminos y demás ocupantes del conjunto la realización de actividades que puedan dañar o poner en peligro la integridad estructural de las construcciones.

Artículo 2.7.- USO DE TERCEROS. Las obligaciones a cargo de los condóminos establecidas en los artículos anteriores y en los subsecuentes lo son también a cargo de sus dependientes, inquilinos y de cualquiera otros terceros que por la causa que fuera, temporal o transitoriamente ocupen los bienes del condominio son solidariamente responsables de los terceros mencionados, por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

CAPITULO TERCERO

DE LOS BIENES PRIVATIVOS

Artículo 3.1.- BIENES PRIVATIVOS O DE PROPIEDAD INDIVIDUAL. Son bienes de propiedad individual las partes del inmueble cuyo uso singular y exclusivo corresponde a un condómino determinado. Estos bienes son fundamentalmente: las unidades de propiedad privativa, o sea, las instalaciones, incluidas entre ellas las tuberías de agua, de gas, de electricidad, de teléfono, etc., que se encuentren ubicadas dentro de la propiedad privativa y que no sean de servicio general, aun cuando se localicen en bienes comunes, como paredes divisorias o techos, pisos, etc.

Artículo 3.2.- DERECHO DE PROPIEDAD PRIVATIVA. Cada condómino es dueño de su unidad de propiedad privativa, sobre la cual tiene un derecho exclusivo y singular de propiedad, por lo que con toda independencia, puede usar, gozar y disponer de la misma y de los derechos reales que le son inherentes. Este derecho de propiedad queda, sin embargo, sujeto a las limitaciones, cargas y obligaciones que la Ley y el presente reglamento establecen. Cada condómino puede enajenar, hipotecar y de cualquier manera, gravar su propiedad privativa, pero nunca parcialmente así como tampoco subdividirla.

Artículo 3.3.- REPARACIONES Y MODIFICACIONES. Cada condómino está obligado a efectuar las obras de mantenimiento y reparación de sus bienes de propiedad privativa. Así mismo, podrá realizar modificaciones en tales bienes, siempre que las mismas no tiendan a atentar el destino zonas de uso común y siempre que se respete el régimen especial a que se esté sujeta la parte que haya de repararse o modificarse, en su caso. Los condóminos serán responsables del gasto de reparación o reemplazo por los daños que causen a las áreas comunes o privativas, con motivo de las reparaciones o modificaciones a su unidad.

Artículo 3.4.- ARRENDAMIENTO. Cada condómino puede arrendar libremente sus bienes privativos, sin necesidad del consentimiento de los demás. En todo caso, se respetaran las reglas y restricciones que establezca este reglamento, del cual se agregara un ejemplar a todo contrato de arrendamiento. Entre tales restricciones se cuenta la relativa al arrendamiento de los bienes de uso privativo, que solo podrán rentar juntamente con la unidad de propiedad privativa del arrendador, o bien, a otros condóminos. Como condición para que el inquilino entre en posesión de una unidad de propiedad privada arrendada, previamente se deberá entregar al administrador un tanto del contrato de arrendamiento y sus anexos, debidamente firmado por las partes.

CAPITULO CUARTO

DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 4.1.- BIENES COMUNES O DE PROPIEDAD COMUN. Son bienes comunes en general los que prestan un servicio o satisfacen necesidades de la comunidad total de condóminos. Entre tales bienes, se encuentran: las instalaciones y construcciones, de urbanización en general, las áreas recreativas, las áreas ajardinadas y áreas de acceso generales, las áreas generales de circulación y las redes generales de agua, drenaje, sanitarias, de distribución general de energía eléctrica, telefónica y de intercomunicación general. Los condóminos en su totalidad, son los copropietarios de estos bienes.

No forma parte de los bienes comunes, las áreas ajardinadas, cocheras y en general, cualquier otra instalación o área que se encuentre comprendida dentro de las áreas privativas de cada condómino, en los términos de la escritura constitutiva del régimen.

Artículo 4.2.- EL DERECHO DE PROPIEDAD COMUN SU INDIVISIBILIDAD. Cada condómino es propietario de los BIENES COMUNES EN GENERAL, en razón del valor nominal de su propiedad privativa. Por lo tanto, a los diversos condóminos corresponderá el VOTO POR UNIDAD PRIVATIVA señalado en la escritura de régimen de propiedad en condominio. El derecho de copropiedad sobre los bienes a que se refiere este artículo, es inseparable de la unidad de propiedad privativa en razón de la cual existe, por lo que sólo juntamente con ella pueden enajenarse, gravarse o ser embargados en beneficio de terceros.

La copropiedad de los bienes comunes no es susceptible de división y los bienes sobre los cuales recae sólo pueden enajenarse en los casos previstos expresamente por la ley y por este reglamento.

CAPITULO QUINTO

DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

Artículo 5.1.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.- Son bienes de régimen especial aquellos, que sin perder su calidad de bienes privativos o de bienes comunes, según el caso, por su ubicación, función, naturaleza o destino convencional, han quedado o lleguen a quedar afectos, en cuanto a su uso, mantenimiento y disposición, a determinadas modalidades o restricciones especiales que se establecen en este reglamento o lleguen a establecerse en el futuro. Entre tales bienes están comprendidos, a manera de ejemplo, los que se mencionan en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 5.2.- AREAS DE CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO. En cuanto a su uso están sujetos al siguiente régimen:

I.- AREAS DE CIRCULACIÓN EN GENERAL:

- A.** Dentro de las áreas de circulación del condominio, la velocidad máxima de los vehículos será de 20 veinte kilómetros por hora y deberán ser conducidos de acuerdo con los señalamientos que se indiquen en las mismas.
- B.** Los únicos vehículos que podrán entrar a las áreas de circulación del condominio serán los destinados al transporte particular de pasajeros y solo por excepción, de los vehículos empleados para servicios del condominio. Sólo podrán tener acceso las bicicletas, motocicletas y otros vehículos similares, cuando cumplan con las indicaciones que lleguen a ponerse en dichas áreas y en todo caso, atendiendo a los que se señala en el artículo séptimo de este reglamento.
- C.** Todos los automóviles o motocicletas que se encuentren estacionados en las áreas de circulación serán removidos del condominio por cuenta y riesgo del propietario de tales vehículos, quienes serán objeto de sanciones que al efecto imponga el administrador.
- D.** Lo dispuesto en los párrafos anteriores será obligatorio para todos los condóminos, ya que uno y otros tendrán derecho irrenunciable a utilizar, estas áreas.

II.- ESTACIONAMIENTO:

- a).**- Queda terminantemente prohibido a los condóminos respecto a los estacionamientos que les han sido asignados para su uso, sean cercados o de alguna manera divididos en la totalidad de los estacionamientos.
- b).**- Los visitantes, podrán tener acceso a esta área del condominio solo con autorización expresa y por lo tanto solo podrán utilizar el estacionamiento o el frente de la unidad privativa correspondiente al condominio que haya otorgado su autorización.

CAPITULO SEXTO

DE LOS SERVICIOS

Artículo 6.1.- SERVICIOS GENERALES. El desarrollador será el responsable de la administración, mantenimiento y Conservación del Desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente o a los condóminos; debiendo hacer uso de las cuotas de Conservación y/o Mantenimiento según sea el caso.

La asociación de condóminos, a partir de la fecha de recepción de las obras de construcción y urbanización, se hará cargo de la operación, administración, mantenimiento y servicios del condominio.

El administrador se encargara del mantenimiento, reparación, reemplazo, restauración, operación y administración de todas las áreas comunes y de todas las mejoras, instalaciones, accesorios y equipo.

El mantenimiento incluirá, a manera de ejemplo, la pintura, reparación y reemplazo de todas las áreas comunes y de jardinería, así como de la red general de alcantarillado y drenaje del condominio.

Asimismo, el administrador se hará cargo de la reparación o reemplazo originados por actos u omisiones o por negligencia o abandono de algún condómino, sus invitados o inquilinos, pero los gastos en que incurra serán por cuenta de dicho condómino.

Artículo 6.2.- PERSONAL. El administrador se auxiliara del personal técnico, administrativo y de servicio que estime conveniente, pero se ajustara a las limitaciones presupuestarias impuestas por la asamblea de condóminos. En todo

caso, el condominio deberá contar por lo menos, con el personal necesario para la vigilancia diurna y nocturna y el servicio de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes.

El administrador contratara el personal para prestación de los servicios que el condómino requiera.

Artículo 6.3.- CONTRATACIÓN DE SERVICIOS. El administrador podrá en cualquier tiempo, contratar o subcontratar la prestación de los servicios generales o en especial los de las áreas recreativas o sociales, según mejor convenga a los intereses de los condóminos.

CAPITULO SÉPTIMO **DE LAS OBRAS Y REPARACIONES**

Artículo 7.1.- REPARACIONES ORDINARIAS. Las reparaciones de partes comunes se pagaran por el administrador, con cargo al fondo de reserva. Las obras que de aquí se trata, serán ejecutadas por el administrador, siempre que cuente con la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad de acuerdo tomado por la asamblea de condóminos.

Artículo 7.2.- OBRAS DE MANTENIMIENTO. El administrador, sin necesidad de previo acuerdo entre condóminos y con cargo al presupuesto aprobado por ellos, podrá realizar las obras que sean necesarias para mantener el condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente.

Artículo 7.3.- OBRAS MAYORES NO URGENTES. Cuando se trate de obras mayores, por las molestias que ocasionen o por el costo que signifiquen su realización requerirá aprobación de la asamblea ordinaria correspondiente, por votación de la mayoría y en su caso de la responsiva de un perito.

Artículo 7.4.- OBRAS URGENTES. Si las obras mayores de que se trata, fueran urgentes, bastará la decisión del administrador, o en su ausencia de la mayoría de los condóminos, aún fuera de asamblea y en todo caso, con la asistencia de un perito responsable.

Las reparaciones que deban hacerse en forma exclusiva a uno de las unidades privativas deberá ser sufragada por el condómino del mismo, no siendo obligación de los demás condóminos cooperar con dichos gastos.

CAPITULO OCTAVO **DE LAS OBLIGACIONES ECONOMICAS**

Artículo 8.1.- PRESUPUESTO DE GASTOS. El administrador ejercerá el presupuesto de gastos de acuerdo con lo que, en asamblea anual y por mayoría de votos, resuelvan los condóminos para el ejercicio que se inicie. Esta resolución se tomará con base en el presupuesto que presentará el administrador al comité de vigilancia, el cual será discutido y, en su caso, aprobado o modificado por la asamblea de condóminos.

Dentro del presupuesto de gastos que presente el administrador deberán distinguirse las cuotas correspondientes al mantenimiento del conjunto en su totalidad de aquellas que sean para sufragar los gastos inherentes a cada unidad privativa.

Artículo 8.2.- INSUFICIENCIA DEL PRESUPUESTO. Si se observare que el presupuesto aprobado por la asamblea fuere insuficiente, se convocara a una asamblea de condóminos para que esta resuelva lo procedente.

Artículo 8.3.- FONDO DE RESERVA. Los condóminos tendrán también a su cargo la obligación de contribuir a la formación y reposición de un FONDO DE RESERVA para los gastos de mantenimiento y administración de los bienes comunes en general y para la adquisición y reposición de utensilios y equipo propio para dicho mantenimiento. El monto de este fondo deberá ser suficiente para cubrir los gastos correspondientes a un mínimo de tres meses.

Del fondo de reserva el administrador deberá separar el fondo de reserva del conjunto en su totalidad del fondo de reserva de cada una de las unidades privativas. Anualmente o Semestralmente los condóminos están obligados a la aportación de una cuota para conformar dicho FONDO DE RESERVA, cuyo monto será determinado por el Administrador, se discutirá con el Comité de Vigilancia, para su aprobación por la Asamblea de Condominios.

Artículo 8.4.- GASTOS IMPREVISTOS. Si en un ejercicio social hubiere necesidad de hacer gastos imprevistos y urgentes, el administrador podrá disponer del fondo de reserva, el cual deberá ser repuesto por los condóminos en la proporción que a cada uno de ellos corresponda. Lo anterior dependerá de si los gastos corresponden al conjunto en su totalidad o de una de las unidades privativas, en el primer caso los condóminos en su totalidad deberán reponer los gastos y en el segundo caso únicamente los condóminos de la unidad privativa sobre el que se haya hecho algún gasto.

Artículo 8.5.- CUOTAS. SU CLASIFICACION. Las cuotas, pueden ser ORDINARIAS, si se trata de las destinadas a cubrir las erogaciones previstas en el PRESUPUESTO ANUAL o EXTRAORDINARIAS, si se destinan a satisfacer las erogaciones que excedan de dicho presupuesto, como en el caso de INSUFICIENCIA DEL PRESUPUESTO o de la constitución de los FONDOS DE RESERVA, se califican en:

a).- CUOTAS BASICAS, o sea, las destinadas a satisfacer los gastos normales tales como vigilancia, luz seguridad, limpia, entre otras del conjunto en su totalidad.

b).- CUOTAS EXTRAORDINARIAS, o sea las destinadas a satisfacer gastos imprevistos y que no puedan hacerse frente con las cuotas básicas.

c).- CUOTAS DESTINADAS AL FONDO DE RESERVA: El conjunto en su totalidad deberá tener un fondo de reserva para aplicarse a gastos de reparación y mantenimiento del conjunto en su totalidad.

Artículo 8.6.- OBLIGACIONES DE PAGO DE CUOTAS. Todos los condóminos están obligados al pago de las CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.

Artículo 8.7.- MONTO DE LAS CUOTAS ORDINARIAS. El cálculo de las cuotas ordinarias, que corresponda pagar a cada condómino será efectuado por el administrador al formular el presupuesto anual que presentará al comité de vigilancia el cual será aprobado por la asamblea de condóminos.

Artículo 8.8.- PAGO DE LAS CUOTAS. El pago de las cuotas ordinarias a que se refieren los artículos anteriores, se hará por meses anticipados, precisamente dentro de los diez primeros días de cada mes.

Las cuotas extraordinarias se pagaran dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que la asamblea resuelva, por mayoría de votos, la procedencia del pago. El primer pago de las cuotas para la integración del FONDO DE RESERVA, deberá ser efectuado por el condómino, en el acto de quedar a su disposición la unidad de propiedad privativa que le corresponda.

Artículo 8.9.- MORA EN PAGOS. Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas a las que están obligados en los términos del presente reglamento y de las decisiones relativas de las asambleas generales y especiales, cubrirán intereses moratorios a razón del 4% mensual sobre saldos insolutos, más una penalización a partir del día 11 de cada mes de \$10.00 (diez pesos M.N.) por día de atraso que se sumaran a la cuota mensual.

Las obligaciones de pago a que se refieren los artículos anteriores y en general las que resulten a cargo de los condóminos subsistirán y serán exigibles aun cuando hubiera renuncia al derecho de usar determinados servicios o bienes comunes del condominio.

Artículo 8.10.- TITULO EJECUTIVO PARA EL COBRO. Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de acuerdos e intereses moratorios que estipula este reglamento si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, en su caso, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público del acta de asamblea general en la que hayan determinado las cuotas de mantenimiento.- Esta acción podrá ejercitarse cuando existan pendientes de pago tres o más cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

Artículo 8.11.- MANEJO DE LOS RECURSOS ECONOMICOS. Corresponde al administrador el manejo de todas las cuotas o recursos económicos, para lo cual el administrador deberá abrir una cuenta bancaria ante cualquier Institución de Crédito. Lo anterior, sin perjuicio de conservar en caja el efectivo que se requiera.

CAPITULO NOVENO **DE LAS ASAMBLEAS**

Artículo 9.1.- ASAMBLEA. Es la reunión de todos los condóminos para tratar cualquier circunstancia relacionada con el condominio.

La asamblea de condóminos es el órgano supremo de gobierno de los condóminos y sus decisiones, legalmente adoptadas, obligan aún a los ausentes o disidentes. Las resoluciones de las asambleas deben ejecutarse por la persona que la misma designe y a falta de tal designación, por el administrador.

Artículo 9.2 - ASAMBLEA ORDINARIA. Tiene el carácter de asamblea ordinaria, la reunida para tratar todas las cuestiones relativas al funcionamiento normal del condominio. La asamblea ordinaria deberá reunirse por lo menos cada año, con la finalidad de que el administrador de un informe sobre el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar asuntos concernientes al mismo así como para aprobar o modificar el presupuesto de ingresos y egresos la determinación de las cuotas que regirán para el año en curso

El porcentaje de indiviso que habrá de considerarse para los efectos de este tipo de asamblea, el consignado en la escritura constitutiva de condominio como “Área común pro indiviso”

Artículo 9.3.- ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y ESPECIALES. La asamblea tendrá el carácter de extraordinaria cuando se requiera de tratar de reformas al presente reglamento o de modificaciones al condominio, cuando afecten la distribución de sus partes o la ampliación o reducción de las mismas. El porcentaje por unidad privativa que habrá de considerarse para los efectos de este tipo de asamblea, el consignado en la escritura constitutiva de condominio como “Área común de unidad privativa”.

La asamblea tendrá el carácter de especial o de sección cuando solo sean convocados los condóminos de una privada del condominio, en la cual se trataran asuntos propios de estas, tales como asuntos que afecten únicamente áreas o intereses para ellas.

El porcentaje de unidad privativa que habrá de considerarse para los efectos de este tipo de asamblea, el consignado en la escritura constitutiva de condominio como “Indiviso interior de la privada”

Artículo 9.4.- CONVOCATORIAS. En las convocatorias a asamblea, cualquiera que sea su clase, se contendrá el orden del día y el día, hora y lugar en que la propia asamblea deba celebrarse, se entregaran por quien convoque, con una anticipación de tres días a la fecha en que debe tener lugar, a cada uno de los condóminos o a sus representantes, dependientes, inquilinos o tercero que ocupen la unidad de propiedad privativa, quienes están obligados a otorgar recibo de la misma. Para estos efectos, se entiende como domicilio legal de cada condómino, su unidad de propiedad privativa, aunque el condómino no la ocupe, pero siempre que la misma haya sido terminada o entregada.

Además de la entrega de la convocatoria en la forma señalada en el párrafo anterior, el administrador, tratándose de asambleas generales ya sean ordinarias, extraordinarias o especiales, la colocara en uno o más lugares visibles del condominio.

Las convocatorias serán hechas por el administrador sin embargo, los condóminos que representen, cuando menos el TREINTA Y TRES por ciento del porcentaje de la unidad privativa, podrán solicitar del administrador o del Comité de Vigilancia, que se convoque a asamblea, y si dichos órganos injustificadamente, rehúsan hacer la convocatoria, los condóminos de que se trata podrán hacerla por su propia cuenta.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo mínimo de SIETE DIAS naturales, Entre la segunda y tercera convocatoria deberá mediar un plazo mínimo de tres días naturales.

Artículo 9.5.- PRESIDENCIA Y SECRETARIA DE LAS ASAMBLEAS. Las asambleas serán presididas por el administrador y a falta de este por quien designe la mayoría de los asistentes. Contará con secretario y escrutadores designados por la asamblea.

Artículo 9.6.- ACTAS DE ASAMBLEA. En el libro de actas correspondiente, el secretario consignara el acta de cada asamblea, la cual quedara autorizada con las firmas del propio secretario, presidente y escrutadores y los condóminos que así lo deseen.

Además, el secretario expedirá copias del acta, las cuales, debidamente firmadas por el presidente y por el mismo, se remitirán a cada uno de los condóminos dentro de los tres días siguientes a la celebración de la asamblea.

Artículo 9.7.- TITULARES DEL DERECHO DE VOTO. Cada condómino desde el momento en que firme la escritura pública por la que adquiera su unidad de propiedad privativa, gozará de un voto.

Se autoriza a que los condóminos comparezcan representados, sin embargo una sola persona en ningún caso podrá representar a más de dos unidades privativas. En ningún caso el administrador podrá representar a otro condómino.

Artículo 9.8.- QUÓRUM. Para que las decisiones de las asambleas sean válidas debe reunirse, por lo menos, si es en primera convocatoria, una asistencia del 75% de los condóminos. Cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomaran por mayoría de los presentes.

Artículo 9.9.- FACULTADES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA. Para que las decisiones de la asamblea sean válidas, deberán adoptarse por mayoría de votos de los condóminos con derecho a voto que concurran, se exceptúan los casos en que por disposición de este reglamento o de la ley de la materia, se requiera de unanimidad o de mayoría calificada.

Las asambleas generales tendrán las facultades siguientes:

- I.- Nombrar y remover al administrador; a los integrantes de los comités de vigilancia y técnico, y demás delegados que designe.
- II.- Precisar las facultades y obligaciones del administrador frente a terceros y respecto a los condóminos.
- III.- Fijar la remuneración relativa al administrador.
- IV.- Nombrar y remover al comité de vigilancia.

- V.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador para asegurar el fiel desempeño de su comisión y el manejo de los fondos a su cuidado.
- VI.- Examinar y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.
- VII.- Discutir y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
- VIII.- Discutir y en su caso, aprobar la determinación de las cuotas hechas por el administrador y establecer el monto y modo de pago de las obligaciones económicas a cargo de los condóminos.
- IX.- Ejercer las acciones que procedan ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja el presente reglamento, la escritura constitutiva del régimen de condominio, la ley de la materia o cualesquiera otras disposiciones aplicables, en perjuicio de algún condómino.
- X.- Instruir al administrador acerca de las obligaciones impuestas a cargo de este o las que le imponga la ley respecto de la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- XI.- Ejercer por sí o por medio de las personas que designe, todas y cada una de las atribuciones señaladas por el administrador.
- XII.- Adoptar en general, cualesquiera medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
- XIII.- Las demás previstas en este reglamento, la escritura constitutiva y la ley de la materia.

Artículo 9.10.- FACULTADES DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA. La asamblea extraordinaria tendrá la facultad de modificar el presente reglamento, la descripción general del condominio y, consecuentemente, la escritura constitutiva del régimen en condominio.

Artículo 9.11.- VALIDEZ DE LAS DECISIONES. Para que las decisiones de la asamblea sean válidas, deberán adoptarse por mayoría de votos de los condóminos con derecho a voto que concurra. Se exceptúan los casos en que por disposición de este reglamento o de la ley de la materia, se requiera de unanimidad o de mayoría calificada.

En caso de no poder alcanzarse una decisión válida, tanto los mayoritarios como los minoritarios podrán someter su inconformidad a la autoridad judicial, para que esta resuelva lo procedente.

Artículo 9.12.- REPRESENTANTES COMUNES Y APODERADOS. Si hubiere copropiedad de una unidad de propiedad privativa, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación y si no lo hicieren, podrá hacerlo en su lugar el presidente de la asamblea.

Los propietarios podrán hacerse representar en las asambleas por medio de apoderados, que acreditaran su carácter al administrador antes de iniciarse la celebración de la asamblea.

Se autoriza a que los condóminos comparezcan representados, sin embargo una sola persona en ningún caso podrá representar a más de dos unidades privativas. En ningún caso el administrador podrá representar a otro condómino.

CAPITULO DECIMO DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 10.1.- ADMINISTRADOR. En tanto no se realice formalmente la primera Asamblea de Condóminos, en la que habrán de designarse los órganos del condominio, fungirá como Administrador la persona física o moral designada por el desarrollador, durando en su encargo el tiempo necesario, quien podrá ser ratificado por la asamblea de condóminos.

Una vez celebrada la primera Asamblea de Condóminos, el condominio será administrado por la persona física o moral que designe o ratifique el Comité de Vigilancia.

La vigencia del cargo será de 2 (dos) años.

Una vez designado el Administrador, el Comité podrá removerlo libremente sin importar el plazo fijado para el desempeño de su cargo. Sin embargo el Administrador continuará desempeñando sus funciones mientras no se haga nuevo nombramiento y el Nuevo Administrador tome posesión de su cargo.

Se designa como administrador del Condominio, de manera provisional y hasta en tanto no se lleve a cabo una asamblea general del consorcio de condóminos, a la empresa "GPH SERVICIOS CONDOMINIALES", S.C., quien ejercerá dicha función por conducto de sus representantes legales, o a través de la empresa que esta designe o contrate para tal propósito y gozará de las facultades previstas en el **Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán**, en el capítulo del "condominio", en la escritura constitutiva de "EL CONDOMINIO", así como en este mismo reglamento.

Artículo 10.2.- FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. El administrador será representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con los inmuebles y con su uso, operación y administración. El administrador actuará con carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, así como para llevar cuentas bancarias para el manejo e inversión de los fondos del condominio, pero carecerá de facultades de dominio, de las cuales solamente podrá ser investido para casos específicos y concretos por la asamblea de condóminos.

El administrador tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Llevar un libro de actas de asambleas debidamente autorizado.

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

III.- Ejecutar y llevar las decisiones tomadas por la asamblea general de condóminos respectivos a la asamblea de administradores.

IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.

V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales del condominio.

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes, así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

VII.- Realizar las obras necesarias del condominio en los términos del presente reglamento.

VIII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva así como la de las cuotas extraordinarias de acuerdo a lo establecido por la asamblea de condóminos.

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente.

X.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba.

XI.- Entregar mensualmente a cada condómino recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:

1.- La relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

2.- Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo solicite una relación pormenorizada en los mismos;

3.- Saldo y fines para los que se destinaran los fondo en mes siguientes y,

4.- Saldo de las cuentas bancarias de los recursos de inversión con mención de los intereses.

XIII.- Convocar a asambleas tanto ordinarias, extraordinarias y especiales.

XIV.- Cuidar la debida observancia de este reglamento y de la ley de materia.

XV.- Cobrar las cuotas, incluso en la vía ejecutiva civil.

Artículo 10.3.- REMUNERACIÓN Y CAUCION DEL ADMINISTRADOR. El administrador gozará de la remuneración que anualmente se fije. El administrador, si así lo determina la asamblea de condóminos deberá caucionar su manejo de acuerdo a lo que haya establecido la propia asamblea.

CAPITULO DECIMO PRIMERO DEL COMITÉ VIGILANCIA

Artículo 11.1.- VIGILANCIA. La vigilancia de la correcta actuación del administrador estará a cargo de un Comité de Vigilancia, integrado por un número de dos personas, identificadas como Presidente, Secretario los que designará la asamblea general de condominio o a falta de una asamblea legalmente convocada cuando así lo hayan solicitado los condóminos y cuenten con el visto bueno del administrador, cuyas decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría.

Artículo 11.2.- ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA. El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Cerciorarse que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea;

II.- Vigilar que el Administrador realice sus funciones con apego a la normatividad que regula su actuación;

III.- Revisar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador;

IV.- Vigilar la inversión del fondo de reserva;

- V.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VI.-Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- VII.-Convocar a Asamblea de condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes;
- VIII.-Convocar a Asamblea de condóminos, cuando a su juicio sea necesario informar de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa; y
- IX.-Las demás que se deriven de este Código, así como de las disposiciones legales que regulen su actuación.

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO **DEL COMITÉ TÉCNICO**

Artículo 12.1.- **Quincuagésimo Segundo.- Comité Técnico.-** Es el Órgano encargado de aprobar y vigilar el correcto cumplimiento en el reglamento de construcción estará integrado por un número de dos personas, identificadas como Presidente, Secretario cuales deberán ser un Arquitecto y/o Ingeniero Civil deberán ser nombrados por el desarrollador en virtud que se tiene conocimiento del concepto del desarrollo, para con esto salvaguardar la buena imagen y plusvalía de este.

CAPITULO DÉCIMO TERCERO **DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL**

Artículo 13.1.- OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO. Cada condómino en particular queda obligado a:

I.- Cumplir con el presente Reglamento de Administración y Construcción.

II - A partir de que el desarrollador notifique la terminación de urbanización del condominio a la administración, el Condómino se obliga a realizar un pago mensual de **\$800.00 (Ochocientos pesos 00/100 MN)**, durante los primeros 10 días del mes, por terreno adquirido, para continuar conservando y manteniendo su condominio en óptimas condiciones, la cuota condominal se ajustará de acuerdo a las necesidades del mantenimiento y en base al incremento en el porcentaje de inflación que publique el Banco de México.

III.- **a)** Pertener a la Asociación de Condóminos.

b) Tiene el derecho y la obligación de votar y ser votados para formar parte del comité de vigilancia.

c) Si ha sido electo para formar parte del comité de vigilancia, deberá cumplir con sus funciones y responsabilidades.

IV.- Reparaciones. Realizar o mandar realizar, por su propia cuenta, todas las reparaciones que requiera su unidad de propiedad privativa y las instalaciones propia de ella o de los bienes comunes en particular de que sea copropietario o de cuyo uso privativo sea titular, lo primero en sociedad con el copropietario.

V.- Pagar las cuotas básicas y extraordinarias.

VI.- Responsabilidad de terceros: Responder personalmente de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen por medio de este reglamento, aunque no sea el condómino quien por sí mismo ocupe su unidad de propiedad privativa.

Artículo 13.2.- CONCEPTO GENERAL DE CONDOMINO. Salvo limitaciones propias de la naturaleza del contrato preparatorio, del contrato de compraventa con reserva de dominio, y las demás que en el contrato correspondiente se establezcan, las personas que celebren contratos que les permitan la operación de una unidad de propiedad privativa, se equiparán a los condóminos para que todos los efectos legales y reglamentarios y en especial, para la determinación de sus obligaciones y derechos, excepción hecha de los relativo al derecho de voto.

Artículo 13.3.- OBJETIVIDAD DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS. Todo adquirente de una unidad de propiedad privativa, por el solo hecho de su adquisición, queda obligado a sujetarse a las disposiciones de la ley de la materia, **Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán**, de este reglamento de Administración y Construcción, a las resoluciones válidamente tomadas por el administrador o por el Comité de Vigilancia y a cualquiera otras normas que en materia de condominio y administración de bienes comunes, se dicten en lo futuro, por las autoridades competentes o por las asambleas de condóminos.

Artículo 13.4.- INCUMPLIMIENTO DE CONDOMINOS. Si un condómino incumpliere cualquiera de las obligaciones establecidas en la ley o en el reglamento de administración, construcción, de áreas comunes y requisitos del proceso de construcción, se le amonestará para que suspenda los actos u omisiones objeto de este incumplimiento, restituya las cosas al estado que guardaban y en su caso, pague los daños y perjuicio derivados del mismo.

Si la amonestación del administrador no fuere suficiente para lograr los resultados indicados en el párrafo anterior, el propio administrador pondrá el caso en conocimiento en el Comité de Vigilancia, el cual después de oír al interesado, determinará de manera definitiva e inapelable, si el incumplimiento imputado existe y en caso afirmativo, reiterará la amonestación hecha.

Si a pesar de las medidas adoptadas en los términos de los dos párrafos que anteceden, el incumplimiento del condómino subsistiera o no pagará los daños y perjuicios causados con su incumpliendo, se considerará que el condómino cae dentro del supuesto previsto en el artículo siguiente y el administrador o el Comité de Vigilancia convocaran a asamblea general de condóminos, por mayoría de votos.

Artículo 13.5.- CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. En caso de existir controversia entre los condóminos o entre éstos y el administrador, se estará a lo dispuesto por la **Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.**

Artículo 13.6.- SANCIONES. Quien incumpla cualquiera de las obligaciones derivadas de la ley o de este reglamento, ya se trate de condóminos, ocupantes, inquilinos o cualesquiera otros residentes o invitados, ya sea del administrador o de algunos miembros del Comité de Vigilancia, es responsable del pago de los daños y perjuicios que cause su incumplimiento.

Las sanciones que se establecerán en caso de incumplimiento o violación al presente reglamento y/o a la ley de la materia serán las que se encuentran previstas en el Código Civil para el Estado de Yucatán y cuantificadas de acuerdo a lo establecido en el tabulador de sanciones previamente acordado y autorizado por la Asociación de Condóminos Ciudad Maderas Península, condominios Premium, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K de la unidad condominal FLORESTA.

Artículo 13.7.- DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO.- Si el condominio estuviera ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 50% de su valor sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

- La reconstrucción de las partes comunes o su venta.
- La extinción del régimen.

En caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble cada condómino está obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos se obligarán a pagar la reparación, costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses al valor de avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permiten, en cuyo caso se deberá indemnizar al condominio por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Si se optare por la extinción total de régimen de conformidad con las disposiciones de la ley de la materia se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

CAPITULO DECIMO CUARTO **DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN GENERAL**

Artículo 14.1.- Los condóminos, el personal Administrativo, el personal de intendencia, los trabajadores empleados por los condóminos y cualquier persona que entre o haga uso de las instalaciones del condominio, deberá sujetarse a las siguientes medidas de seguridad en general:

- 1) La puerta principal de acceso al condominio debe permanecer siempre cerrada y solo se abre para dejar entrar con el debido control de acceso.
- 2) El personal de vigilancia, no puede estar acompañado por ninguna persona ni familiar ni amistades en la caseta.
- 3) No se permite el acceso al condominio en general a vendedores ambulantes.
- 4) Prohibido tocar el claxon a cualquier hora del día y de la noche.

- 5) Para el personal que labora en las obras que están en construcción, deberán de entrar a pie a menos que lleven material para las casas en construcción.
- 6) Los accesos a servicios como agua, tintorerías y verduras serán con control de acceso recogiendo una identificación y anotándola en una libreta de acceso.
- 7) Los servicios contratados por los inquilinos como pizza, taxis, comida en general, carnicería etc. se deberán de llamar a las casas para su autorización y se llevara el control de acceso.
- 8) Se llevara un control de acceso con identificación a todos los visitantes, así como trabajadores de la construcción y de servicios domésticos.
- 9) Cuando se reciban visitas es responsabilidad del inquilino reportar al personal de vigilancia la lista con los nombres de las personas que esperan, estas deberán dejar identificación que se les será devuelta al salir.
- 10) Será responsabilidad del inquilino que sus visitantes cumplan el reglamento durante su estancia.
- 11) El acceso de rondas para escuelas por las mañanas y tardes se llevara a cabo un control el cual se deberá notificar al personal de vigilancia para su conocimiento.
- 12) El personal de acceso deberá de recordar a los inquilinos y a sus visitantes tener cuidado con los niños, respetar el límite de velocidad de 20 km. por hora, está prohibido usar el claxon.
- 13) No se puede estacionar en doble fila o en cocheras ajenas.
- 14) El personal de servicio particular para las casas deberán de estar identificadas para ingresar al condominio. Dicha credencial será proporcionada por el administrador, cada inquilino deberá de proporcionar los datos generares del personal a su servicio para la elaboración de su identificación.
- 15) En caso de que el personal de servicio ya no labore en esa casa, deberá de dar aviso al administrador para la baja del folio de la credencial.
- 16) No se permiten visitas al personal de servicio a menos de que exista una autorización del inquilino y por ningún motivo podrán permanecer fuera de la vivienda después de las 22:00 has.
- 17) Solicitar que se respete el sentido de las vialidades internas del condominio.
- 18) No se deberá almacenar en sus viviendas o en áreas comunes material inflamable ni peligroso o que puedan representar un peligro para la seguridad de las viviendas y/o sus ocupantes.
- 19) La administración no será responsable de los robos o pérdidas que ocurran dentro del fraccionamiento o en el interior de las viviendas.

CAPITULO DECIMO QUINTO DE LA CULTURA CONDOMINAL

Artículo 15.1.- La promoción de la cultura Condominal se efectuará a través de actividades que contribuyan a generar las acciones y actitudes que permitan la sana convivencia, el respeto y la observancia recíproca de los derechos y obligaciones entre los condóminos, entre éstos y los poseedores y, en general, de cualquier habitante de un condominio. Son principios rectores de la cultura Condominal, el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

CAPITULO DECIMO SEXTO DEL USO DE LAS AMENIDADES

Artículo 16.1.- Antes de hacer uso de las áreas comunes es necesario solicitar los reglamentos al administrador de condominio. El desconocimiento de estas reglamentaciones no exime al usuario de su responsabilidad por el mal uso de las mismas.

CAPITULO DECIMO SEPTIMO DEL TABULADOR DE SANCIONES

Artículo 17.1.- Las conductas inapropiadas y el mal uso de las áreas comunes, serán sancionadas sin excepción alguna.