

REGLAMENTO

**DEL REGIMEN EN PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO
DENOMINADO REAL CEIBA MAYA**

INDICE

Capítulo Primero

Disposiciones generales

Capítulo Segundo

De las Asambleas

Capítulo Tercero

De la Administración

Capítulo Cuarto

De los lineamientos de diseño y
construcción

Capítulo Quinto

Derechos y obligaciones de los
propietarios

Capítulo Sexto

De las cuotas de mantenimiento y
conservación

Capítulo Séptimo

Disposiciones complementarias

Capítulo Octavo

Extinción del régimen de propiedad en
condominio

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- De conformidad con el artículo seiscientos noventa y nueve del Código Civil del Estado de Yucatán y demás relativos de la Ley sobre el Régimen en Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán, se emite el presente reglamento que tiene por objeto la administración y regulación de los proyectos y obras que se asienten dentro del Desarrollo Campestre en Condominio denominado "REAL CEIBA MAYA", ubicado en el Tablaje marcado con el número SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO de la localidad y Municipio de Chicxulub Pueblo, Yucatán, México. A este conjunto se le denominará "CONDominio".

Artículo 2.- Las disposiciones de este Reglamento son aplicables al terreno y conjunto de edificios en construcción en el Tablaje marcado con el número SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO de la localidad y Municipio de Chicxulub Pueblo, Yucatán, México, a cuyo cumplimiento quedan obligados todos los propietarios de los terrenos, arrendatarios, inquilinos, posesionarios y sus respectivos familiares y dependientes, y en general a todas las personas que los ocupen o visiten, quienes así mismo quedan sometidos en lo conducente a las Reglas de Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio del Inmueble señalado y las disposiciones de la Asamblea de Propietarios o Condóminos y de la Administración.

Artículo 3.- Bastará la simple adquisición u ocupación por cualquier título de uno o varios terrenos, su acceso a las mismas o únicamente al conjunto, para que dichas personas se consideren que aceptan y se sujetan a las normas y disposiciones mencionados en el artículo anterior. A todo propietario se le designará "**CONDÓMINO**" o "**CONDÓMINOS**".

Artículo 4.- Al otorgarse las escrituras de adquisición de cada uno de los terrenos del condominio se entregarán al o a los adquirentes un ejemplar de este Reglamento de Condominio y Administración el cual será firmado por la parte compradora en señal de aceptación y acatamiento a las normas señaladas y formará parte de la escritura de compraventa.

Artículo 5.- En este régimen los condóminos tienen un derecho de propiedad exclusiva y un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común.

El inmueble se divide: a). - En partes privadas de propiedad exclusiva de cada condómino o propietario. b). - En partes comunes o de copropiedad pertenecientes a todos los propietarios en proporción al valor de su parte privativa.

Artículo 6.- Son partes y elementos comunes aquellos que son necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante y que pertenezcan en copropiedad a los condóminos o propietarios según su indiviso. De una manera enunciativa pero no limitativa, son objeto de propiedad común de todos los propietarios: A).- El terreno y el subsuelo con

las excepciones a que se refiere el artículo seiscientos sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Yucatán; B).- Las áreas comunes de esparcimiento, jardines, áreas de paso vehicular y peatonal con sus distintas secciones, elementos y plantas de ornato, estructuras de servicios y demás implementos que presten un servicio común; C).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común, tales como registros, pozos de absorción de aguas tratadas, pozos profundos para extracción de agua, ductos, tuberías, canales, tinacos y conductos de distribución de agua, electricidad y drenaje en su caso; D).- La barda perimetral del conjunto, por poder contener instalaciones y demás elementos que de una forma u otra prestaran algún servicio común.

El conjunto contará con: 1.- amplias áreas comunes de esparcimiento, con elementos de ornato y decorativos; 2.- Caseta de Vigilancia; 3.- Caseta de Captación.

La copropiedad sobre los bienes comunes no es susceptible de división y únicamente será enajenable, gravable o embargable el derecho de propiedad exclusiva, respecto del cual se considera como un anexo inseparable.

Artículo 7.- Son partes privadas de propiedad y exclusiva de los condóminos, las partes del inmueble que integran el terreno, destinadas al uso exclusivo de cada una de ellas y de los que conforme a la Ley les corresponde.

Artículo 8.- Cada uno de los terrenos cuenta con las instalaciones necesarias para la red de agua potable del conjunto. El cual será operado por el “**CONDominio**”, y el costo de operación será incluido en las cuotas de mantenimiento.

Artículo 9.- Cada uno de los terrenos cuenta con las instalaciones necesarias para la red de energía eléctrica del conjunto. Cada “**CONDÓMINO**” adquirente deberá realizar el trámite de contratación del servicio correspondiente ante la Comisión Federal de Electricidad.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 10.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del “**CONDominio**”, sus resoluciones obligan a la totalidad de los condóminos, los que tienen derecho de asistir y de votar en ellas y tiene las siguientes atribuciones:

I. Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere.

II. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.

III. Nombrar y remover libremente a las personas que ocuparán los cargos que establezcan los estatutos o, en su defecto, esta ley.

IV. Designar a un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas.

V.- Nombrar y otorgar al Administrador las facultades que considere convenientes para el ejercicio de sus funciones, en adición a los que señala este Reglamento.

VI. Crear, modificar o extinguir los comités de condóminos que considere.

VII. Aprobar la realización de obras en las áreas y bienes de uso común.

VIII. Resolver sobre la ejecución de obras estrictamente voluntarias, es decir aquellas que, aunque mejoren el aspecto o calidad del inmueble, no aumenten su valor o que no sean necesarias.

IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

X. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como los informes anuales de actividades que rindan el administrador, el comité de vigilancia y los demás comités de condóminos, en su caso.

XI. Determinar el monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su cargo, y al manejo de los fondos bajo su administración.

XII.- Determinar el sueldo del Administrador en el caso de que se acuerde alguna remuneración y el monto y la forma de garantía que deberá otorgar el Administrador.

XIII. Instruir a quien la propia asamblea designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

XIV. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.

XV.- Determinar el monto de las cuotas que deberán cubrir los "CONDÓMINOS" para constituir el fondo para gastos de mantenimiento administración y el fondo de reserva.

XVI.- Aprobar las resoluciones relativas a los supuestos de ruina, destrucción o vetustez del inmueble.

XVII. Las demás que le confiera esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como todas aquellas que no estén conferidas de forma particular a otro órgano.

Artículo 11.- Las Sesiones de la asamblea sesionará de forma ordinaria al menos dos veces al año y en forma extraordinaria cuando sea necesario a juicio del administrador o a solicitud de los condóminos que representen, al menos, el 25% del total de la cuota de participación, y que estos este al corriente de sus cuotas, fijando la orden del día que forzosamente contendrá entre los asuntos a tratar, el presupuesto de ingresos y egresos correspondiente a los gastos de administración, conservación, cuotas de mantenimiento ordinarias y cuotas extraordinarias en su caso y reparación de los edificios y partes comunes.

El administrador o los propietarios, según el caso, fijarán la Orden del Día de la Asamblea, incluyendo lugar, fecha y hora de la celebración, comunicándoselo a los demás propietarios cuando esta sea una sesión ordinaria, con una anticipación no menor de cinco días a la fecha en que vaya a tener lugar, en toda convocatoria y para las convocatorias extraordinarias se convocarán, al menos con veinticuatro horas de anticipación, quienes convoquen a la Asamblea deberán recabar, para constancia, las firmas de los propietarios de las viviendas o de sus representantes legales o enviar dichas notificaciones por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 12.- Los “CONDÓMINOS” podrán hacerse representar en las asambleas por apoderado, nombrado mediante carta poder otorgada ante dos testigos.

Artículo 13.- En caso de copropiedad de un terreno, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de votación y representación.

Artículo 14.- Si el administrador no convocare a la asamblea semestral correspondiente, dentro del término indicado en el artículo décimo que antecede, o bien dentro del término de quince días contados a partir de la fecha en que haya sido requerido para ello por los condóminos que representen el cincuenta por ciento del valor del conjunto, será motivo de remoción a su cargo.

En caso de urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

Artículo 15.- Se considerará legalmente instalada la asamblea en virtud de primera convocatoria, cuando estén presentes los “CONDÓMINOS” que representen por lo menos el sesenta por ciento del número de los terrenos del Conjunto “**REAL CEIBA MAYA**”, según sus indivisos, y en segunda convocatoria, con los condóminos que asistan y los asuntos se resolverán por simple mayoría de votos de los “CONDÓMINOS” concurrentes a la asamblea.

Artículo 16.- Los “CONDÓMINOS” dispondrán de un número de votos en proporción al número de terrenos que sean dueños.

Artículo 17.- Las decisiones tomadas en las Asambleas obligan a todos los propietarios o “CONDÓMINOS”, inclusive a los ausentes o disidentes y en su caso a los inquilinos.

Artículo 18.- El Administrador enviará a los propietarios, cuando lo soliciten, copia autorizada con su firma del acta de cualquiera de las asambleas celebradas.

Artículo 19.- Las deliberaciones se inscribirán por orden cronológico, en un Libro de Actas que podrá ser consultado en tiempo por cualquiera de los **“CONDÓMINOS”**.

CAPITULO TERCERO DE LA ADMINISTRACION

Artículo 20.- El conjunto en Condominio **“REAL CEIBA MAYA”**, será administrado por aquella persona física o moral que designe la Asamblea de Condóminos, la cual también podrá removerlo cuando lo estime conveniente.

--- La designación del Administrador deberá recaer en persona física o moral con experiencia en la administración de inmuebles y con amplia solvencia moral.

Artículo 21.- El Administrador tendrá a su cargo la administración y conservación del inmueble, el cuidado y vigilancia de los bienes comunes y el constante orden y limpieza que deba haber en los edificios y áreas comunes, a menos que la Asamblea General de Condóminos acuerde algo en contrario.

Artículo 22.- El Administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el Conjunto en Condominio **“REAL CEIBA MAYA”**, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, a cuyo fin disfrutará de las facultades de representación de un apoderado para pleitos y cobranzas y para administración de bienes, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y el Mil Setecientos Diez del Código Civil del Estado de Yucatán, que más adelante se transcriben, con facultad expresa para representar a los **“CONDÓMINOS”**, ante cualesquiera autoridades Federales, Estatales o Municipales.

Las medidas que tome el Administrador y las resoluciones que dicte dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los **“CONDÓMINOS”**, a menos que las modifique la asamblea.

Artículo 23.- Consecuentemente con las facultades otorgadas al Administrador, según se establece en el artículo anterior, este último llevará a cabo los actos precisados en el artículo treinta y uno de la Ley de la materia, por lo que en forma enunciativa y no limitativa gozará de las siguientes facultades:

- a) Recaudará de los propietarios o **“CONDÓMINOS”** lo que cada uno corresponde en los gastos comunes.

- b) De las cantidades que perciba por este concepto, hará los gastos de administración que hubieren sido aprobados por la Asamblea de Condóminos respectiva, aplicando el sobrante, si lo hubiera, a la creación del fondo de reserva.
- c) Cada día último de mes se formulará un estado general de administración.
- d) Ejecutará los acuerdos de la asamblea de **"CONDÓMINOS"** salvo que se designara otra persona para la ejecución del acuerdo.
- e) Fijará el sueldo y las obligaciones del vigilante del **"CONDominio"**.
- f) Verificará que se practique revisión periódica del condominio, cada dos años como mínimo.
- g) Promoverá la integración, organización y desarrollo de la comunidad, por medio de reuniones que apruebe la Asamblea de Condóminos, con fines culturales, de esparcimiento, deportivas o de cualquier otra índole, siempre que estas se hagan respetando las buenas costumbres.
- h) Sin necesidad de comunicarlo, ordenará las pequeñas reparaciones que la conservación del inmueble requiera.
- i) Cuando los trabajos sean de importancia y de urgencia también deberá ordenarlos, pero al iniciarlos dará aviso a los **"CONDÓMINOS"**.

La asamblea removerá al Administrador en el caso de que no cumpla su cometido o incurra en faltas de probidad.

TRANSCRIPCION DE LOS ARTICULOS MIL SETECIENTOS DIEZ DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE YUCATAN Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

"Artículo 1710.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan 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 acto 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".

"ART. 2,554.- 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 administración de bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el Apoderado

tenga todas las facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga toda clase de 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".

CAPITULO CUARTO **DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

Artículo 24.- Para garantizar el nivel residencial y de servicios del Régimen en Condominio "REAL CEIBA MAYA" dentro de los lotes de uso exclusivo habitacional, queda estrictamente prohibido ubicar cualquier tipo de comercio o servicio.

Artículo 25.- Todo lote de uso exclusivo habitacional podrá ocupar un área de construcción máxima del 60% de la superficie total, manteniendo libre de construcción mínimo el 40% de la misma. De igual manera, se debe respetar la altura máxima de 6.70 m y el número de niveles permitido que son 2.

Artículo 26.- Todos los lotes deben respetar una restricción normativa frontal libre de construcción de 5.00 m, a lo largo de su colindancia con alguna de las vialidades internas del condominio.

Y una restricción lateral con los colindantes de un metro por cada lado.

Artículo 27.- Las bardas perimetrales que delimiten los lotes habitacionales, que tengan frente hacia alguna de las vialidades internas del condominio, deberán prever un diseño agradable al contexto urbano, debiendo considerar elementos de arquitectura del paisaje ubicados en el área. Si existiera barda, verja o alguna estructura similar al frente del predio, está no podrá ser de una altura mayor a tres metros. Estas estructuras no podrán excederse del sesenta por ciento de ocupación de la vista del frente del terreno, debiendo complementarse el cuarenta por ciento restantes con elementos que permitan la vista hacia el interior. Las cocheras con portones se consideran como bardas y deberán considerar el porcentaje mínimo de visibilidad hacia el interior del terreno.

Artículo 28.- La pintura a utilizarse en las fachadas y exterior de las viviendas en el condominio, podrá ser aplicada integralmente utilizando preferentemente tonalidades neutro.

Artículo 29.- La altura máxima permitida para la construcción de la vivienda en los lotes habitacionales del condominio, no podrá exceder de 2 niveles o 6.70 metros de altura total medida contando a partir del nivel promedio del terreno natural basándose desde el punto (0,0) de la banqueta y hasta la altura máxima del pretil alcanzado por la construcción en caso de techumbres planas, o en su defecto, el punto más alto de la cumbre si se tratase de losas inclinadas.

Artículo 30.- Las viviendas deberán contar con un diseño tal en su nivel de azotea, que permita el mantener ocultos los equipos y mobiliarios de instalaciones que se localicen en ese nivel, tales como tinacos, calentadores de agua solares, equipos de aire acondicionado, antenas de T.V. satelital, etc.; de tal forma que éstos queden ocultos desde cualquier punto de vista exterior del condominio.

Artículo 31.- El proyecto de las viviendas a construirse en los lotes habitacionales del Condominio, serán libres siempre y cuando cuenten con una composición e identidad arquitectónica acorde al estilo campestre del condominio REAL CEIBA MAYA, cuidando aspectos tales como la proporción en volúmenes y vanos, alturas, remates, contrastes, formas, etc. Aun siendo libre el estilo e identidad del condominio, el diseño deberá ser aprobado por el comité de construcción y cumplir con todos y cada uno de los lineamientos establecidos por el Reglamento de Construcción, Dirección y los propios contenidos dentro del presente reglamento.

Artículo 32.- Todas las aguas pluviales que escurran de las azoteas y terrazas de cada predio deberán drenarse en el mismo lote, evitando cualquier salida a la vía pública y vecinos.

Artículo 33.- El propietario del predio o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) CUOTAS: pagar las cuotas de mantenimiento que le sean requeridas para estar al corriente, y la cantidad que determine el administrador por concepto de revisión de proyecto, aprobación de planos e inspección de obra.
- b) PLANOS DEL PROYECTO: la solicitud de autorización de construcción se acompañará de tres copias del proyecto acotados y especificando el número de lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra, así como incluir:
 1. Plano de localización del lote, indicando el banco del nivel ($N_{\pm 0.00}$) y los niveles correspondientes a las banquetas sobre todas las colindancias.
 2. Planta de conjunto, con orientación, escala, número de lote, nivel de banqueta relacionado con los niveles de construcción, en donde se indiquen las restricciones de construcción que marca el reglamento, altura de bardas y setos, área libre y área jardinada.
 3. Plantas Arquitectónicas de distribución, indicando niveles, orientación, cotas y escala, toma de energía eléctrica, toma de agua y localización de árboles.
 4. Fachadas (frontal, posterior y laterales) y cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banqueta, niveles de proyecto, altura máxima sobre nivel de banqueta y de construcción, localización de tinacos, tendederos y pendientes de techumbres inclinadas, así como el detalle de los acabados exteriores.
 5. Cortes y elevaciones para cada una de las bardas, mallas y/o setos perimetrales.

6. El predio deberá contar con un sistema individual de tratamiento de aguas residuales, grises, negras y jabonosas, con la finalidad de no contaminar el propio sistema de captación de agua del condominio.

- c) FIRMA DEL PROPIETARIO COMO RESPONSABLE.- Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos, para lo cual se inscribe un texto de puño y letra del propietario en los planos autorizados, que certifica lo anterior.
- d) PERITO RESPONSABLE DE OBRA.- Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.
- e) REGISTRO DE CONTRATISTA Y RESPONSABLE DE OBRA. - Registrar ante la administración el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, obligándose a informar de cualquier cambio en estas designaciones.
- f) VISTO BUENO.- Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados, sus propietarios deberán obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio, el visto bueno de los planos respectivos.
- g) PLANTILLA DE EMPLEADOS.- Registrar ante la administración del condominio, la planilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando mensualmente de las altas o bajas que haya tenido.

Artículo 34.- En cumplimiento de las disposiciones reglamentarias, los condóminos deberán obtener la Licencia de Construcción y todos aquellos permisos que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales del municipio.

Artículo 35.- Los “Condóminos” deberán suscribir una carta compromiso ante la administración del condominio en la que se obliguen a reparar cualquier daño que causen durante la construcción de su vivienda, ya sea a bienes de uso común o privados de otros “condóminos”, especificando que en todo tiempo, los trabajos de construcción se realizarán exclusivamente dentro de su área privativa.

Artículo 36.- Es obligación del propietario o contratista que al término de los trabajos obtenga la terminación de obra ante el Municipio y ante el comité de construcción, para ser entregado a la AC.

Artículo 37.- Mientras dure la obra de cualquier vivienda dentro del condominio, será indispensable que se encuentre a la vista en todo momento, el documento otorgado por la Autoridad Competente, el cual contiene el nombre del propietario, registro y nombre del Perito responsable de la Obra, número oficial y número de la licencia de Construcción.

Artículo 38.- Es obligación de la AC, permitir el acceso de los integrantes de la Autoridad Municipal o personal autorizado por la misma para inspeccionar los avances, los cuales se deberán identificar plenamente.

Artículo 39.- Todas las construcciones deberán respetar el horario de trabajo permitido para laborar en la obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, el cual será de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 hrs. Y sábados de 8:00 a 14:00 hrs., salvo aquellos casos en que el AC autorice algún otro horario fuera del establecido.

Artículo 40.- Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales o preparación de mezclas, morteros o concretos sobre las calles, áreas peatonales y viales. Los daños que sufriera en las mencionadas áreas, originados por la construcción de una obra serán reparados por el propietario del predio en cuestión, debiendo restituirlas exactamente igual a su estado original, a satisfacción de Administrador.

Durante la construcción o remodelación de algún predio no se permitirá que pernocten en el mismo los trabajadores de una obra, a excepción del velador o vigilante de la misma.

Artículo 41.- Los lotes que permanezcan sin construir deberán mantenerse limpios y libres de toda maleza o arbustos. Para el caso que los propietarios de terrenos no cumplan con la obligación a su cargo establecida en este inciso, la Administración del Condominio realizará estos trabajos, los cuales, una vez hechos serán cobrados al respectivo propietario.

Artículo 42.- Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar a la administración un proyecto para su aprobación. Las albercas particulares deberán respetar las restricciones y por ningún motivo podrán estar a menos de 2.00 m. de cualquier colindancia, se tomará el mismo criterio en la instalación del sistema de tratamiento de aguas residuales. En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para aguas, éstos deberán colocarse a una altura máxima de 3.00 m. arriba del mueble sanitario más alto, y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

Artículo 43.- Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. Las sustancias peligrosas o flamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.

Artículo 44.- Se deberá instalar una letrina portátil para el uso de los trabajadores de la construcción, quedando estrictamente prohibido la defecación al aire libre y la obligación de su limpieza periódica.

En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los predios colindantes o a la vía pública y retirar la basura cuando el bote se llene.

Artículo 45.- En áreas públicas y privadas está estrictamente prohibida la tala de árboles, esta restricción también se refiere a la tala o poda de árboles o arbustos durante la construcción para ser usados como materiales de obra o de combustión.

El proyecto arquitectónico deberá buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas, en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener un visto bueno, del comité de construcción.

La Comisión realizará una inspección en el terreno donde se indicarán y marcarán en la base, con pintura roja, los árboles que serán sujetos de tala. Esta acción corresponde exclusivamente a la Administración. En caso de que se requiera por verdadera necesidad el derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo. El árbol que reponga el propietario o su representante legal deberá ser ubicado donde considere o indique la administración.

Con el objeto de evitar la presencia de plagas que puedan afectar los pastos, áreas verdes, tanto exclusivas como de áreas comunes, la administración hará saber en su oportunidad que árboles, pastos o setos y demás vegetación se pueden plantar, de preferencia que sean endémicos.

CAPITULO QUINTO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 46.- El propietario de las partes de propiedad exclusiva particular, gozará y dispondrá de ellas con las limitaciones y prohibiciones determinadas por la Ley del Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán y las que se expresan en este contrato.

Artículo 47.- El propietario podrá arrendar, así como enajenar, gravar y en general, ejercer cualesquiera actos de dominio sobre su propiedad, con las limitaciones de este Reglamento y la ley, pero en ningún caso podrá una vivienda ser objeto de división, venta o arrendamiento de piezas o recámaras.

Artículo 48.- En caso de perforación de muros, deberán ejecutarse los trabajos bajo la dirección y vigilancia del arquitecto o ingeniero designado por los “**CONDÓMINOS**”, tomando las medidas necesarias para no afectar la solidez del inmueble, quedando en todo caso como responsable de daños y desperfectos, el “**CONDÓMINO**” que ordenó la ejecución de los trabajos.

Artículo 49.- Cada propietario deberá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones en general, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 50.- Los desperfectos de los partes comunes ocasionados por los propietarios o por personas que concurren a sus viviendas serán reparados por cuenta del propietario correspondiente.

Artículo 51.- No podrá instalarse en el inmueble ningún artefacto peligroso, insalubre o molesto.

Artículo 52.- Los propietarios no harán ni dejarán hacer a las personas que ocupen o concurran a sus viviendas nada que pueda menoscabar el buen aspecto y nombre del “**CONDOMINIO**”, razón por la cual no podrán ellos o los ocupantes organizar fiestas ni festejos de manera tal que en ellos se escandalice, eleve el volumen de equipos o aparatos de sonido, televisores o equipos similares, o se lesione la moral o las buenas costumbres.

Artículo 53.- Los propietarios o condóminos deberán permitir el aseo de las partes comunes de los inmuebles, pisos y muros medianeros, y si es necesario, el acceso a la propiedad, de arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo.

Artículo 54.- Ningún ocupante de las viviendas podrá entorpecer la entrada, pasajes o banquetas de acceso y circulación, dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito o signifiquen dejar de ejercer dominio sobre dichos bienes.

Artículo 55.- Los propietarios que no ocupen por sí mismo las viviendas o terrenos, serán sin embargo responsables personalmente de la ejecución o cumplimiento de las cargas o condiciones impuestas por el presente Reglamento.

Artículo 56.- Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, o tengan quejas sobre algo que impida la tranquilidad del condominio, que sea dañoso o incómodo, deberán dirigirse al administrador para que este solucione el asunto, quien procederá a poner el remedio o si juzga procedente, ordenar sea sometido el asunto a la asamblea.

Artículo 57.- Cada “**CONDÓMINO**” u ocupante usará el terreno cuyo destino es el de casa-habitación, en forma ordenada y tranquila. Por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás “**CONDÓMINOS**”.

Artículo 58.- Queda estrictamente prohibido tender o colocar ropa en las ventanas, balcones de las viviendas y/o pasillos, andadores o lugares de uso común.

Artículo 59.- Los “**CONDÓMINOS**” u ocupantes se obligan en todo tiempo a respetar el reglamento de horarios para reuniones o fiestas que al efecto emita la Administración del “**CONDOMINIO**”.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

Artículo 60.- El pago de las cuotas para el mantenimiento y conservación aprobadas por la Asamblea General de Condóminos, deberá hacerse por trimestres anticipados, dentro de los primeros quince días de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año. Los “**CONDÓMINOS**” que no paguen dentro de ese lapso, pagarán intereses a razón del costo porcentual promedio que determine el Banco de México mensualmente, más diez puntos. Dichos intereses deberán pagarse

sobre el saldo que adeuden por mensualidades vencidas. Pasados tres meses sin que paguen las cuotas y sus respectivos intereses, se procederá conforme a la Ley.

Artículo 61.- Toda vez que los servicios para riego de áreas comunes y los del alumbrado exterior son en beneficio de todos los **“CONDÓMINOS”**, en las cuotas trimestrales deberán incluirse proporcionalmente, los pagos de estos servicios.

Artículo 62.- Son cargas comunes del **“CONDOMINIO”**:

- a) Los impuestos, derechos y cooperaciones que gravan al conjunto.
- b) Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de cualquier naturaleza, que exijan las diversas partes de propiedad común del **“CONDOMINIO”**.
- c) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones o indemnizaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los **“CONDÓMINOS”**.
- d) Los gastos generales en todas las partes comunes, así como los servicios de luz y agua para la caseta de vigilancia, alumbrado público y áreas sociales, servicios de riego de las áreas verdes de propiedad común y en general de operación del **“CONDOMINIO”**.
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, mantenimiento, limpieza y servicio del inmueble y sus servicios.
- f) Las cuotas correspondientes a la formación de una reserva destinada a gastos de mantenimiento y administración.
- g) Las cuotas para el fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el **“CONDOMINIO”**.
- h) En general, los que determinen la Ley, este Reglamento o lo acuerde la Asamblea de Condóminos.

CAPITULO SEPTIMO

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 63.- Lo no previsto en el presente Reglamento será decidido de acuerdo con la Ley y la Escritura Constitutiva de Reglamento de Propiedad en **“CONDOMINIO”**.

Artículo 64.- Las dificultades que surjan entre los **“CONDÓMINOS”** y el Administrador, o solo entre los primeros por aplicación al Reglamento, se someterán a la decisión de la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 65.- En cualquier caso, de violación al Reglamento, el Administrador dará parte a la Asamblea a fin de que se determine si procede o no una amonestación o la sanción correspondiente al propietario responsable.

Artículo 66.- El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones o destine su vivienda a llevar a cabo actos prohibidos por la Ley o el presente Reglamento, podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta, se destinará en primer orden a cubrir cualquier adeudo que tenga y el remanente se le entregará al propietario.

Para el ejercicio de esta acción, el Administrador deberá recabar la aprobación de la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 67.- El ocupante o “**CONDÓMINO**” que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o que dejare de cubrir cuatro trimestres de cuotas de mantenimiento, será demandado para que se le condene a vender sus derechos en subasta pública, debiendo ejercitar la acción el Administrador, previo acuerdo de la Asamblea de Condóminos, tomado por mayoría de votos del 60 por ciento.

Artículo 68.- Para modificar el presente Reglamento, la convocatoria deberá indicar en el orden del día las modificaciones y adiciones que se proponga.

Dichas modificaciones para que sean válidas, deberán ser aprobadas de por lo menos por el sesenta por ciento de votos de los “**CONDÓMINOS**”.

Artículo 69.- Si un ocupante de alguna vivienda o terreno, que no sea propietario, incumple con cualquier obligación derivada de la Ley o de este reglamento, el Administrador le demandará, previo consentimiento del “**CONDÓMINO**”, la desocupación del inmueble. Si el “**CONDÓMINO**” se opusiera, se procederá en contra de éste y del ocupante, en los términos del artículo siguiente.

CAPITULO OCTAVO

EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 70.- El “**CONDOMINIO**” objeto de este Reglamento, solo puede extinguirse en los siguientes casos:

a). - Por acuerdo de la asamblea de conversión en copropiedad ordinaria y, para su aprobación, se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el 80% de los votos. El acta de la sesión de la asamblea en que se apruebe la extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

- b) Cuando la totalidad de las viviendas o terrenos que constituyen el inmueble pasen a ser propiedad de una misma persona y que declare formalmente su voluntad de poner fin al **“CONDOMINIO”**.
- c) Cuando el inmueble amenace ruina o sufra una destrucción total o parcial y soliciten la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, quien o quienes tuvieren derecho en los términos de los artículos Cuarenta y Siete y Cuarenta y Ocho de la Ley en la materia.

Artículo 71.- En los casos enumerados en el artículo anterior, deberá efectuarse la correspondiente cancelación del **“CONDOMINIO”** en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Artículo 72.- Extinguido el **“CONDOMINIO”**, de ser posible, el terreno será dividido entre los propietarios proporcionalmente al valor que representen los terrenos de su propiedad, respecto al valor total del inmueble en que forme parte.

Los fondos de reserva existentes, así como los productos que se obtengan de la venta de los materiales que pudieren resultar de la demolición, serán distribuidos también en forma proporcional al número de los terrenos.

Los repartos a que se refiere este artículo se efectuarán una vez que hayan sido satisfechas todas las obligaciones pendientes motivadas por la Administración y demolición del inmueble.

Artículo 73.- En caso de cualquier conflicto relativo al inmueble, a la Administración, a los Condóminos o a la interpretación del presente Reglamento, la Ley o la Escritura, podrá recurrirse, si las partes lo aprueban, al juicio arbitral, sujetándose al procedimiento establecido en el del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán.

TODO LO ANTERIOR CONSTITUYE EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO EN CONDOMINIO “REAL CEIBA MAYA”, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.