

Condominio Cabo Norte Estatutos



ÍNDICE

Capítulo I. *Generales.*

Capítulo II. *De los Macrolotes y Condóminos.*

Capítulo III. *De las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.*

Capítulo IV. *De las Cuotas de Administración del Condominio.*

Capítulo V. *De las Asambleas del Condominio.*

Capítulo VI. *De la Administración del Condominio.*

Capítulo VII. *Del Comité de Vigilancia del Condominio.*

Capítulo VIII. *Del Comité de Arquitectura y Construcción del Condominio.*

Capítulo IX. *De las Construcciones en Macrolotes y Subcondominios.*

Capítulo X. *De la Desarrolladora.*

Capítulo XI. *Marco General de los Subcondominios y Subcondóminos.*

Capítulo XII. *Del Régimen Disciplinario (Sanciones).*

Capítulo XIII. *De los Conflictos.*

Capítulo XIV. *Jurisdicción.*

Transitorios.



Condominio Cabo Norte

Estatutos

Capítulo I Generales

Artículo 1. Qué es Cabo Norte

Cabo Norte es un desarrollo habitacional, cuyo objetivo es que sus residentes disfruten una vida familiar confortable, amena, segura e integrada a una comunidad planeada. Sus cómodas áreas comunes, han sido diseñadas con especial detalle y cuidado en los aspectos estéticos, arquitectónicos y funcionales.

Para el logro del objetivo y del bien común en Cabo Norte, es necesario que los presentes estatutos, los reglamentos, los acuerdos de los órganos de gobierno del Condominio y de los Subcondominios Cabo Norte, estén expresados en el mismo sentido.

Artículo 2. Integración del Condominio Cabo Norte

Para todos los efectos de los presentes Estatutos, los Reglamentos Interiores y los acuerdos de los Órganos de Gobierno del Condominio Cabo Norte, lo contenido en el presente artículo se denominará el Condominio.

El Condominio Cabo Norte se integra en 18 Macrolotes para uso exclusivo de vivienda, un Macrolote de uso mixto y las siguientes Áreas y Bienes de Uso Común:

- a) *Vialidad*: circuito de tránsito vehicular que conecta a los Macrolotes y Áreas y Bienes de Uso Común
- b) *Lagos*: Cuerpos de agua para recreo y contemplación
- c) *Áreas verdes*: Espacios para recreo y tránsito peatonal, cubiertos de vegetación
- d) *Casa Club Central*: Edificio destinado a reuniones y convivencia
- e) *City Hall*: Edificio para uso de los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte, así como para atención de todos los asuntos relativos al mismo
- f) *Barda Perimetral*: Limite del Condominio Cabo Norte construida en los linderos

También se considerarán Áreas y Bienes de Uso Común, las que la Desarrolladora construya en las etapas futuras y las determine como tales en beneficio del Condominio Cabo Norte. Se consideran parte del Condominio Cabo Norte, los bienes muebles que se adhieran o usen para el cumplimiento de sus fines condominales.

Con lo anterior quedan definidas las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.

Artículo 3. Integrantes del Condominio Cabo Norte

Para efectos de la Escritura Constitutiva, los presentes Estatutos, los Reglamentos Interiores y los acuerdos de los Órganos de Gobierno del Condominio, se definen los sujetos a tales disposiciones, de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes:

- a) **Órganos de Gobierno del Condominio**: Representantes del Condominio y autoridad del mismo en sus respectivas competencias, facultados en los términos de Ley y de los Estatutos. Se consideran la Asamblea General de Condóminos, el Administrador, el Comité de Vigilancia, el Comité de Arquitectura y Construcción, la Desarrolladora y en general cualquier otro que se apruebe para regular las actividades y buen funcionamiento del Condominio.
- b) **Condómino**: Propietario de uno o varios macrolotes y representados ante el Condominio por quien legalmente ostente el título de propiedad correspondiente. También aplica a los Subcondominios que se constituyan en los macrolotes, representados ante el Condominio por el Administrador del Subcondominio o quien designe la Asamblea General del Subcondominio.
- c) **Subcondómino**: Propietario de una o varias Unidades de Vivienda y representado ante el Condominio, en lo individual y en lo colectivo con los demás Subcondóminos, a través del Administrador del Subcondominio o quien designe la Asamblea General del Subcondominio.
- d) **Usuarios**: Es la persona física o moral que por cualquier motivo o circunstancia use u ocupe un Macrolote o una Unidad de Vivienda, así como las Áreas y Bienes de Uso Común, quienes deberán cumplir en todo momento las obligaciones contenidas en las Disposiciones del Condominio, a lo que quedan obligados

solidariamente los Condóminos o Subcondóminos con quien mantengan la vinculación.

A menos que transmitan su propiedad y lo notifiquen a los Órganos de Gobierno del Condominio, los Condóminos y Subcondóminos se someten en lo conducente a las Disposiciones del Condominio, aun cuando no ocupen o permitan bajo cualquier instrumento legal su uso o goce, determinando como domicilios para que cualquier notificación el domicilio del Macrolote o Subcondominio correspondiente.

Artículo 4. Regulación del Condominio

El Condominio se regula por las disposiciones contenidas en los siguientes documentos y que son de observancia obligatoria para quienes así se señale:

- a) Escritura Constitutiva del Condominio: Es el acta constitutiva contenida en el instrumento público por el cual se hizo constar la constitución del régimen de propiedad en Condominio Cabo Norte, incluyendo los antecedentes de propiedad, descripción y Cuotas de Participación de los Macrolotes, de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio y estos Estatutos como parte integrante.
- b) Estatutos del Condominio: Se refiere a las disposiciones contenidas en el presente y que regula, entre otros, lo siguiente:
 - 1. Disposiciones Generales del Condominio
 - 2. De los Macrolotes y las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio
 - 3. De los Condóminos
 - i. Derechos y Obligaciones de los Condóminos.
 - ii. De las Cuotas de Administración del Condominio
 - 4. De los Órganos de gobierno del Condominio (Constitución, Facultades y Funcionamiento):
 - i. Asamblea General de Condóminos
 - ii. De la Administración del Condominio
 - iii. Del Comité de Vigilancia
 - iv. Del Comité de Arquitectura y Construcción
 - v. De la Desarrolladora
 - 5. De la Construcción en Macrolotes y Subcondominios
 - 6. De los Subcondominios
 - i. Lineamientos Generales para la constitución de Subcondominios,
 - ii. Derechos y Obligaciones de los Subcondóminos respecto del Condominio.
 - 7. Del Régimen Disciplinario (sanciones), Conflictos y Jurisdicción
 - 8. Transitorios
- c) Reglamentos Interiores del Condominio: Se refiere a las disposiciones contenidas en reglamentos específicos y cuyo objetivo sea regular determinadas actividades como:
 - 1. Reglamento para autorización de proyectos de construcción en los Macrolotes, donde se especifican el número de viviendas, altura máxima y áreas verdes requeridas, entre otras disposiciones.
 - 2. Lineamientos de Diseño Arquitectónico, con disposiciones relativas a las características que deben observarse en las construcciones.
 - 3. Reglamento de Construcción
 - 4. Reglamentos de Uso de Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio
 - 5. Cualquier otro reglamento que se requiera para el buen funcionamiento del Condominio
- d) Acuerdos del Condominio: Todas las resoluciones emitidas por los Órganos de Gobierno del Condominio.

En lo sucesivo y para todos los efectos, lo contenido en el presente artículo, en lo individual o en lo colectivo, se denominará las Disposiciones del Condominio.

La aprobación, emisión y difusión de las Disposiciones del Condominio, estarán a cargo de los Órganos de Gobierno del Condominio según las facultades conferidas. Lo no previsto en las Disposiciones del Condominio, será resuelto por la Desarrolladora, el Administrador del Condominio o por la Asamblea General de Condóminos, en ese orden.

Salvo que se determine de manera expresa, las Disposiciones del Condominio se establecen con base en la legislación y disposiciones de las autoridades municipales de Mérida y del estado de Yucatán.



Artículo 5. Definiciones del Condominio Cabo Norte

Para la adecuada interpretación de las Disposiciones del Condominio, se entenderá para cada concepto lo siguiente:

- a) **Administrador:** es la persona física o moral designada para desempeñar las funciones de administración del Condominio.
- b) **Administrador del Subcondominio:** es la persona física o moral designada para desempeñar las funciones de administración del Subcondominio.
- c) **Áreas y Bienes de Uso Común:** son las áreas y los bienes que pertenecen en forma proindiviso a los Condóminos, que son de uso colectivo.
- d) **Asamblea General de Condóminos:** es el órgano supremo de decisión del Condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos.
- e) **Condominio:** es el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, constituido según consta en la Escritura Constitutiva del Condominio y representado por los Órganos de Gobierno del Condominio.
- f) **Condómino:** es la persona física o moral, propietario de uno o varios Macrolotes y representados ante el Condominio por quien legalmente ostente el título de propiedad correspondiente. También aplica a los Subcondominios que se constituyan en los Macrolotes, representados ante el Condominio por el Administrador del Subcondominio o quien designe la Asamblea General del Subcondominio.
- g) **Cuota de Administración:** es el importe que deberá pagar mensualmente cada Condómino por su Macrolote o Subcondominio, según corresponda, y sirve para integrar los fondos de administración, reserva y demás recursos para uso en el Condominio.
- h) **Cuota de Participación:** es el porcentaje que le corresponde a cada Condómino y sobre el cual se asignan determinados derechos y obligaciones según se estipulen en las Disposiciones del Condominio.
- i) **Disposiciones del Condominio:** Se refiere en lo individual o en lo colectivo a la Escritura Constitutiva, Estatutos, Reglamentos Interiores y Acuerdos del Condominio, así como todas las resoluciones que emitan los Órganos de Gobierno del Condominio.
- j) **Escritura constitutiva del Condominio:** Es el acta constitutiva contenida en el instrumento público número ochocientos setenta y tres de fecha veintinueve de diciembre de dos mil quince otorgado ante la fe del Lic. Bernardo M. Rivadeneyra Pérez, titular de la Notaría Pública número 25 del Estado de Yucatán, por el cual se hizo constar la constitución del régimen de propiedad en condominio Cabo Norte.
- k) **Estatutos:** Se refiere al presente documento, que es de observancia obligatoria para todos los Condóminos, Subcondóminos y Usuarios del Condominio.
- l) **Ley:** A la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán en vigor.
- m) **Macrolote:** es cada fracción de terreno en que se constituyó el Condominio (unidad de propiedad exclusiva) y dentro de los cuales se desarrollarán Unidades de Vivienda, conformados en Subcondominio.
- n) **Metros Cuadrados de Construcción Vendibles:** Significa los metros cuadrados de construcción autorizados por la Desarrolladora para construir Unidades de Vivienda en cada Macrolote o Subcondominio, sin incluir las áreas y bienes de uso común del mismo Macrolote o Subcondominio.
- o) **Órganos de Gobierno:** Se refiere a los representantes y autoridades del Condominio, facultados en los términos de Ley y de los Estatutos. Se consideran la Asamblea General de Condóminos, el Administrador, el Comité de Vigilancia, el Comité de Arquitectura y Construcción, la Desarrolladora y en general cualquier otro que se apruebe para regular las actividades y buen funcionamiento del Condominio.
- p) **Reglamentos Interiores:** Se refiere a las disposiciones específicas contenidas en documentos independientes y cuyo objetivo sea regular determinadas actividades que se realicen en el Condominio.
- q) **Subcondominio:** se refiere al conjunto habitacional que se construya en cada Macrolote y siempre bajo el régimen de Subcondominio. Se entenderá que los Subcondominios actuarán por conducto del Administrador del Subcondominio, instruido por la Asamblea correspondiente, o quien ésta determine.
- r) **Subcondómino:** se refiere al propietario de una o varias Unidades de Vivienda y representado ante el Condominio, en lo individual y en lo colectivo con los demás Subcondóminos, a través del Administrador del Subcondominio o quien designe la Asamblea General del Subcondominio.
- s) **Unidades de Vivienda:** se refiere a cada una de las que se mencionan a continuación de manera enunciativa más no limitativa: casas habitación, departamentos, villas, lofts, town houses ó lotes, en que se dividirá cada Macrolote constituido en Subcondominio.

3

Para lograr una armonía jurídica, será obligatorio transcribir las definiciones de éste artículo para la constitución y regulación de los Subcondominios. De igual forma es obligatorio para Condóminos y Subcondóminos aplicar dichos términos en cualquier documento que haga referencia a su Macrolote o Unidad de Vivienda.

Capítulo II **De los Macrolotes y Condóminos**

Artículo 6.

Los Macrolotes constituyentes del Condominio y su respectiva Cuota de Participación son los siguientes:

<u>Macrolote No.</u>	<u>Cuota de Participación</u>	<u>Etapas</u>
I. Macrolote 1	12.35%	Etapas
II. Macrolote 4	0.61%	Etapas 1
III. Macrolote 5	1.77%	Etapas 1
IV. Macrolote 6	6.56%	Etapas futuras
V. Macrolote 9	1.87%	Etapas 1
VI. Macrolote 10	3.51%	Etapas 1
VII. Macrolote 11	2.04%	Etapas 1
VIII. Macrolote 12	2.51%	Etapas 1
IX. Macrolote 13	0.59%	Etapas 1
X. Macrolote 14	0.59%	Etapas 1
XI. Macrolote 15	0.60%	Etapas 1
XII. Macrolote 16	0.60%	Etapas 1
XIII. Macrolote 17	1.50%	Etapas 1
XIV. Macrolote 18	1.18%	Etapas 1
XV. Macrolote 29	1.30%	Etapas 1
XVI. Macrolote 30	2.10%	Etapas 1
XVII. Macrolote 31	3.09%	Etapas 1
XVIII. Macrolote 46	5.19%	Etapas futuras
XIX. Macrolote 32	52.04%	Etapas futuras
Total Macrolotes	100.00%	

Los Macrolotes han quedado relacionados en la Escritura Constitutiva del Condominio en cuanto a la superficie, medidas, linderos, colindancias, destino y ubicación física que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

Artículo 7.

Los Condóminos tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

Derechos de los Condóminos

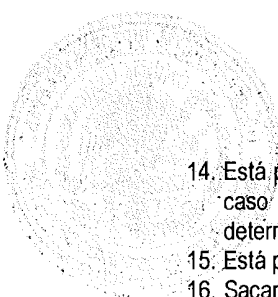
1. Derechos Reales sobre su propiedad. Al respecto, los Condóminos estarán a lo siguiente:
 - a) Sus derechos y obligaciones contenidos en las Disposiciones del Condominio, únicamente podrán transferirse con la transmisión de su Propiedad.
 - b) En caso de transmisión de su propiedad a un tercero deberá:
 - i. Otorgar el derecho de tanto a los demás Condóminos, en los términos del Código Civil de Yucatán y que deberá concretarse en los siguientes 15 días naturales.
 - ii. Notificar con al menos 15 días naturales de anticipación la transmisión a los Órganos de Gobierno del Condominio, entregando los documentos que le requieran.
 - iii. Entregar al nuevo Condómino: a) Copia de Escritura Constitutiva del Condominio, b) Copia



- certificada de los Estatutos, c) Copia certificada de las Disposiciones del Condominio constancia de no adeudo que emitan los Órganos de Gobierno del Condominio.
- iv. Obtener del nuevo Condómino adquirente, su conformidad y obligación escrita a las Disposiciones del Condominio, así como el reconocimiento a los Órganos de Gobierno del Condominio.
- c) Podrán dividir sus Macrolotes, únicamente con motivo de la constitución de un Subcondominio, bajo las Disposiciones del Condominio.
2. Derechos Reales sobre las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, en función a la Cuota de Participación que le corresponda.
- a) La copropiedad sobre las Áreas y Bienes de Uso Común no es susceptible de división, ni podrá enajenarse, salvo en los casos previstos expresamente por la Ley y por las Disposiciones del Condominio.
3. Ser sujeto de elección para los puestos en los Órganos de Gobierno del Condominio.
4. Participar y votar en las sesiones de la Asamblea General de Condóminos, por sí mismo o a través de quien legalmente le represente y según las Disposiciones del Condominio.

Obligaciones de los Condóminos

1. Destinar los Macrolotes únicamente al desarrollo y comercialización de Unidades de Vivienda, constituyendo para ello un Subcondominio. También dará cumplimiento a los plazos que establezcan los Órganos de Gobierno del Condominio para desarrollarlos.
2. Pago en tiempo y forma de la Cuota de Administración, intereses moratorios que se generen y en general cualquier otra obligación, de conformidad con las Disposiciones del Condominio. También deberá entregar al Administrador constancia de pago correspondiente. Es obligatorio que los Condóminos establezcan fondos o reservas económicas que les permitan cubrir en tiempo y forma las Cuotas de Administración. Los Órganos de Gobierno podrán establecer medidas operativas para asegurar el cobro de las Cuotas de Administración como la domiciliación de pagos.
3. Para el caso del desarrollo de su Macrolote deberá observar lo siguiente:
 - a) Respetar el número máximo de Unidades de Vivienda, altura máxima, áreas verdes, lineamientos de diseño y demás indicaciones de las Disposiciones del Condominio.
 - b) Cumplir en todo momento con lo dispuesto por las autoridades para las licencias, permisos, impuestos y cualquier otra obligación relativa.
 - c) Mantener bajo su costo y responsabilidad, las construcciones en estado óptimo y estético.
4. Apegarse a las Disposiciones del Condominio y reconocer a los Órganos de Gobierno que los emiten, acatando sus resoluciones. Ante casos especiales presentar su petición a los Órganos de Gobierno del Condominio, sin que ello implique una aprobación.
5. Obtener previamente la aprobación escrita de los Órganos de Gobierno del Condominio para el nombre comercial de su desarrollo.
6. Acatar, permitir y coadyuvar, en las funciones de los Órganos de Gobierno del Condominio, y en su caso, dar cumplimiento a las sanciones que se le impongan.
7. Responsabilizarse y responder a los Órganos de Gobierno del Condominio, sobre el uso y contenido en su propiedad, así como de los actos, omisiones o sanciones que ocasionen quienes ingresen al Condominio por su autorización ya sean proveedores, clientes, contratistas, etc.
8. Construir y dar mantenimiento bajo su costo y responsabilidad, la infraestructura necesaria para dotar a las Unidades de Vivienda que se desarrollen en su Macrolote, de los servicios necesarios como, energía eléctrica, agua potable, drenaje, voz y datos, entre otros.
9. Conectarse y mantener bajo su costo y responsabilidad, a la infraestructura de energía eléctrica, agua potable, drenaje, voz y datos del Condominio en los puntos indicados por los Órganos de Gobierno del Condominio.
10. Realizar los contratos de manera directa bajo su costo y responsabilidad, con los proveedores de energía eléctrica, voz y datos y cualquier otro servicio permitido en el Condominio. Para el caso específico de suministro de agua potable, deberá celebrar el contrato correspondiente según le indique los Órganos de Gobierno del Condominio.
11. Pagar de manera directa sus consumos de energía eléctrica, agua potable, voz y datos y cualquier otro servicio que consuma o utilice en su propiedad.
12. Permitir y coadyuvar a la limpieza y mantenimiento de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, así como permitir el acceso a su propiedad al personal autorizado por los Órganos de Gobierno del Condominio con el objeto de realizar las obras que se requieran para el adecuado funcionamiento del Condominio.
13. Está prohibido introducir al Condominio, cualquier bien que genere un riesgo para la integridad o salud de las personas, así como las que les generen molestias o quejas o pongan en riesgo los bienes de los demás. El Administrador está facultado para restringir el acceso a los bienes que considere en esta clasificación.

- 
14. Está prohibido bloquear físicamente los accesos a los Macrolotes y/o a las Áreas y Bienes de Uso Común. En todo caso el Administrador está facultado a la remoción de los obstáculos, cargando el costo que genere a quien se determine como responsable.
 15. Está prohibido dañar, hacer modificaciones o apropiarse de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.
 16. Sacar en paz y a salvo al Condominio y en su caso indemnizar, a sus Órganos de Gobierno y a sus integrantes, respecto de cualquier situación legal que derive de cualquier acto u omisión que por cualquier motivo se pudiera causar, en cualquier tiempo y ante cualquier tercero, respecto de la construcción, desarrollo, comercialización, construcción, mantenimiento y en general cualquier tema, en los ámbitos laboral, ambientales, fiscales, administrativos, penales, civiles, mercantiles y cualquier otro.

Los derechos y obligaciones señalados en el presente artículo, así como las limitaciones, prohibiciones, restricciones y sanciones que deriven, serán aplicados según las Disposiciones del Condominio.

Capítulo III

De las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio

Artículo 8.

Son Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, además de las áreas señaladas en el artículo 2 anterior, las obras, instalaciones, muebles, equipos y en general cualquier otro bien que se requiera para satisfacer una necesidad del Condominio que se considera de carácter colectivo como de seguridad, comodidad, de acceso, recreo, ornato, entre otros.

Artículo 9.

A juicio de los Órganos de Gobierno del Condominio, las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio que lo requieran tendrán sus propios Reglamentos Interiores y que será de cumplimiento obligatorio.

Artículo 10.

El Condominio establecerá todas las medidas de seguridad necesarias para el buen uso de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio. Sin embargo, el Condominio, los Órganos de Gobierno y sus integrantes, no serán responsables por los daños a la integridad de las personas o pérdidas materiales que pudieran ocurrir en o por el uso de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio. Se entenderá en todo momento que quien haga uso de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, lo hace con la obligación de cumplir con los Reglamentos Interiores y asumiendo bajo su responsabilidad legal las consecuencias de sus actos u omisiones. Para el caso de menores de edad, se entenderá que la responsabilidad es en todo momento de quien legalmente corresponda su custodia.

Artículo 11.

El no usar o renunciar al uso de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, no libera al Condómino del cumplimiento del pago de la Cuota de Administración que le corresponda.

Artículo 12.

Las obras y servicios de mantenimiento, reparaciones por desgaste normal y mejoras en las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, se solventarán con cargo al Fondo de Administración que se integre con las Cuotas de Administración. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras y servicios no previstos, los Órganos de Gobierno del Condominio resolverán, en su caso, el pago de cuotas extraordinarias, estableciendo los plazos, términos y condiciones para su pago.

Corresponde únicamente al Administrador, realizar o coordinar los trabajos de mantenimiento, mejora o reparación de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.

Artículo 13.

Los desperfectos o daños que por cualquier motivo se generen a las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, serán reparados por conducto del Administrador y serán pagados de inmediato por el Condómino responsable.

Artículo 14.

El Administrador llevará un inventario de los bienes muebles de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, los cuales podrán enajenarse o desecharse cuando pierdan su utilidad o por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.



Tratándose de los bienes que se consuman por su simple uso, corresponderá al Administrador su adquisición y reposición, debiendo rendir un informe anual a la Asamblea General de Condóminos respecto del estado que guarden, precisando los que deban de ser dados de baja por ya no ser apropiados para su uso y aquellos que hayan sido objeto de robo o extravío.

Artículo 15.

En el Condominio podrán establecerse Áreas y Bienes de Uso Común Asignados, entendiéndose por éstos las áreas y bienes que les genere a determinados Condóminos un derecho de uso exclusivo y preferencial. Para tal caso, la Asamblea General de Condóminos o los Órganos de Gobierno del Condominio, emitirán las disposiciones, asignaciones, responsabilidades y reglamentación necesarias.

Capítulo IV

De las Cuotas de Administración del Condominio

Artículo 16.

Los Condóminos están obligados al pago, en los primeros 5 días de cada mes, de las Cuotas de Administración para cubrir lo siguiente:

- a) **GASTOS COMUNES:** Son todas las erogaciones para el mantenimiento, administración, conservación, mejoras, adquisición, operación y funcionamiento de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, así como en general para el beneficio de todo o parte del Condominio, para su adecuada conservación, funcionamiento y apariencia.
- b) **FONDO DE RESERVA:** Es aquel que se integra por un porcentaje de las Cuotas de Administración para la adquisición o reposición de los bienes que se requieran para la funcionalidad de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio o para sufragar gastos no presupuestados o emergentes. Este fondo no podrá ser inferior al 5% del presupuesto anual que determine la Asamblea General de Condóminos.
- c) **FONDO DE ADMINISTRACIÓN:** Es la suma total de las aportaciones derivadas de las Cuotas de Administración, ordinarias o extraordinarias, de las multas o penalidades y en general de cualquier otro ingreso que no pertenezca al Fondo de Reserva, una vez que se hubieran sufragado los Gastos Comunes.

La pena por mora en el pago de Cuotas de Administración será del 5% mensual sobre el monto adeudado, calculado por cada día de atraso. Los intereses moratorios se destinarán a incrementar el Fondo de Administración y el Fondo de Reserva.

Artículo 17.

Las Cuotas de Administración se determinan anualmente con base en el presupuesto aprobado por la Asamblea General de Condóminos o la Desarrolladora y el porcentaje de pago de Cuota de Administración que corresponde a cada Condómino por su Macrolote o Subcondominio, se determinará en función a los Metros Cuadrados de Construcción Vendibles autorizados por la Desarrolladora para construir Unidades de Vivienda en dicho Macrolote o Subcondominio.

Artículo 18.

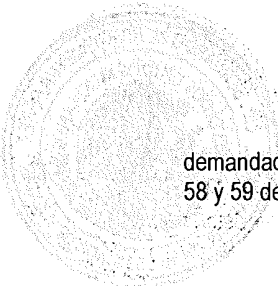
La Asamblea General de Condóminos o la Desarrolladora podrán acordar Cuotas de Administración extraordinarias, cuando surjan necesidades no presupuestadas y que no puedan ser cubiertas con el Fondo de Administración. Las cuotas de Administración extraordinarias no podrán superar el 20% del presupuesto autorizado en el año, a menos que sean aprobadas mediante Asamblea General de Condóminos, con los Condóminos que representen al menos el 75% de la Cuota de Participación.

Artículo 19.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios o penas convencionales que estipulen estos Estatutos o los Reglamentos Interiores, siempre y cuando esté suscrito por el Administrador, acompañado copia certificada por notario público del acta de Asamblea General de Condóminos relativa o de los Estatutos o de la determinación de la Desarrolladora, en su caso, en que se hayan determinado las Cuotas de Administración. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos o más Cuotas de Administración pendientes de pago.

El Condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones, de conformidad con lo dispuesto en Las Disposiciones del Condominio o la Ley, será responsable por los daños y perjuicios que cause a otros, y podrá ser

7



demandado en los términos de la legislación aplicable. Lo dispuesto en este artículo con fundamento en los artículos 57, 58 y 59 de la Ley.

Capítulo V

De las Asambleas del Condominio

Artículo 20.

La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del Condominio, sus resoluciones obligan a la totalidad de los Condóminos y Subcondóminos en lo conducente, inclusive a los ausentes y disidentes, así como todas las personas que permanezcan en el Condominio de manera temporal o permanente, sea cual fuere su motivo.

Artículo 21.

Existirán dos tipos de Asambleas:

- a. La Asamblea General Ordinaria sesionará al menos una vez al año y será convocada con al menos 5 días naturales de anticipación al día de su celebración.
- b. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando sea necesario a juicio del Administrador, de la Desarrolladora o a solicitud de los Condóminos que representen al menos el 51% de la Cuota de Participación, y se convocará con al menos 24 horas de anticipación a su celebración.

Artículo 22.

Salvo por lo dispuesto en los artículos transitorios de estos Estatutos, las facultades de la Asamblea General de Condóminos son:

1. Modificar la Escritura Constitutiva, los presentes Estatutos y reformar y expedir los Reglamentos Interiores que considere convenientes y dentro de las disposiciones legales y contractuales aplicables.
2. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.
3. Nombrar y remover a las personas que ocuparán los cargos de los Órganos de Gobierno.
4. Designar a un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas a nombre del Condominio.
5. Crear, modificar o extinguir los comités que considere.
6. Aprobar la realización de obras en las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio y Macrolotes.
7. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos comunes del Condominio.
8. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta y los informes anuales de actividades que rindan los Órganos de Gobierno.
9. Establecer la contraprestación del Administrador, así como determinar el monto de la garantía que deba otorgar.
10. Instruir a quien la propia Asamblea General de Condóminos designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador infrinja la Ley, la Escritura Constitutiva, los Estatutos y las Disposiciones del Condominio.
11. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al cualquier Órgano de Gobierno del Condominio.
12. Modificar o revocar las decisiones, disposiciones, medidas y actos que haya realizado el Administrador, cuando lo considere conveniente y previo aviso al Administrador.
13. Aprobar o determinar el monto de las Cuotas de Administración.
14. Establecer resoluciones sobre el ejercicio de las acciones legales que puedan proceder en contra de terceros o de algún o algunos Condóminos o Subcondóminos, en caso de no estar previsto en las Disposiciones del Condominio o la Ley.
15. Otorgar a los Órganos de Gobierno del Condominio, las facultades que considere convenientes para el ejercicio de sus funciones.
16. Establecer y aprobar resoluciones relativas a los supuestos de ruina, destrucción o vetustez del inmueble en el que se encuentre el Condominio y las construcciones edificadas en él.
17. Elegir y en su caso remover a las personas que ejerzan la vigilancia del Condominio.
18. Las demás que le confiera la Ley, las Disposiciones del Condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como todas aquellas que no estén conferidas de forma particular a otro Órgano de Gobierno del Condominio.

Artículo 23.

La convocatoria para la celebración de la Asamblea General de Condóminos, será realizada por el Administrador de conformidad con las siguientes reglas:



1. Contendrá la fecha de celebración, con indicación de la hora y lugar en que se celebrará. Las sesiones de Asamblea General de Condóminos podrán celebrarse dentro o fuera del Condominio, siempre que tengan lugar dentro del Estado de Yucatán.
2. Deberá especificar el tipo o clase de asamblea de que se trate y deberá mencionar si se trata de primera, segunda o ulterior convocatoria.
3. Contendrá la orden del día con los asuntos que en la misma se pretenden resolver.
4. Se notificará por escrito a cada uno de los Condóminos, en sus respectivos Macrolotes o Subcondominios. Si estos no se encontraren, bastará que la convocatoria se entregue a la persona que se encontrare en dicho lugar o se deje fijada en algún lugar del inmueble en Condominio, haciendo constar tal circunstancia.
5. Además de la notificación personal, el Administrador fijará la convocatoria en los lugares visibles del Condominio.

Artículo 24.

No se requerirá convocatoria previa cuando al momento de la celebración de la Asamblea General de Condóminos, se encuentren presentes todos los Condóminos o sus representantes debidamente apoderados.

Artículo 25.

De toda Asamblea General de Condóminos convocada, se lleve a cabo o no, el Secretario redactará y levantará un acta en la que se asentará lo sucedido, será autorizada con la firma del Presidente y el Secretario de la Asamblea General de Condóminos, la cual se hará constar en el Libro de Actas de Asambleas del Condominio o en caso de no ser posible, en hojas sueltas y deberá protocolizarse ante notario, y contendrá, en el caso que corresponda lo siguiente:

- i. La fecha y lugar de celebración.
- ii. El carácter ordinario o extraordinario de la sesión.
- iii. La circunstancia de que la sesión se haya realizado en primera o segunda convocatoria.
- iv. La orden del día.
- v. La relación de personas que hayan asistido, el carácter en que lo hayan hecho y el porcentaje de votación que cada una de ellas.
- vi. Los acuerdos adoptados con el resultado de las votaciones.

El Administrador notificará el acta de la sesión, por medio de los estrados del Condominio por un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que se celebró la sesión.

Artículo 26.

Los Condóminos podrán convocar a Asamblea General de Condóminos, sin la intervención del Administrador, cuando representen por lo menos el 51% de las Cuotas de Participación del Condominio.

Artículo 27.

Se considerará legalmente instalada la Asamblea General de Condóminos en virtud de primera convocatoria, cuando estén presentes los Condóminos que representen al menos el 51% por ciento de las Cuotas de Participación. Los asuntos se resolverán por simple mayoría de votos de los Condóminos concurrentes a dicha asamblea, a menos que en estos Estatutos se establezca una mayoría calificada para determinados asuntos.

Si por falta de quórum la Asamblea General de Condóminos no pudiera celebrarse en la fecha fijada en la primera convocatoria, se procederá a una segunda convocatoria, en las mismas condiciones con las que convocó la primera Asamblea General de Condóminos. En este supuesto, la Asamblea General de Condóminos en segunda convocatoria se considerará legalmente instalada con los Condóminos que asistan y los asuntos se resolverán por mayoría simple de votos de los Condóminos concurrentes a dicha asamblea, a menos que en estos Estatutos se establezca una mayoría calificada para determinados asuntos.

Para que la Asamblea General de Condóminos se considere legalmente constituida, en cualquier caso deberá asistir la Desarrolladora o la persona física o moral que ésta designe, a menos que la Desarrolladora renuncie por escrito a asistir a determinada o a todas las sesiones de Asamblea General de Condóminos, en cuyo caso ésta se podrá celebrar sin ella y tendrá plena validez legal.

Artículo 28.

Los Condóminos dispondrán de un porcentaje de votos en la Asamblea General de Condóminos igual al porcentaje de Cuota de Participación que le corresponda a los Macrolotes o Subcondominios respectivos en el Condominio, sin que dicho porcentaje de voto vaya en la misma proporción al pago de las Cuotas de Administración.

Artículo 29.

Para poder asistir y ejercer su derecho a voto en las sesiones de Asamblea General de Condóminos, los Condóminos deberán estar registrados como tales ante los Órganos de Gobierno del Condominio Cabo Norte y deberán encontrarse al corriente en el pago de sus Cuotas de Administración y cualquier otro adeudo; los que tengan cuotas pendientes de pago, no podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 30.

Entre los asistentes a la Asamblea General de Condóminos se designará por mayoría a quienes fungirán como Presidente y Secretario de la misma.

Artículo 31.

Los Condóminos podrán hacerse representar en las sesiones de Asamblea General de Condóminos por apoderado, nombrado mediante carta poder otorgada ante dos testigos o ante notario público. En caso de que sea persona moral, deberá acudir representado por la persona que cuente con las facultades legales necesarias para ejercer dicha representación, acreditando esta circunstancia con los documentos públicos correspondientes. Los Subcondóminos y Subcondominios deberán ser representados por su administrador o por quien designe la Asamblea del Subcondominio respectivo.

Artículo 32.

En caso de copropiedad de un Macrolote, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de votación y representación.

Artículo 33.

El Administrador llevará el Libro de Actas de Asambleas del Condominio, cuyos Libros estarán autorizados por la Desarrolladora del Condominio: Desarrollos Inmobiliarios Cabo Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual vigilará su cuidado, actualización, integración y conservación.

Capítulo VI

De la Administración del Condominio

Artículo 34.

El Condominio será administrado por un Administrador, el cual puede ser persona física o moral. Salvo por lo establecido en las cláusulas transitorias de estos Estatutos, será designado por la Asamblea General de Condóminos, quien también podrá removerlo cuando lo estime conveniente y siempre que se tenga el voto de la mayoría de la totalidad de los Condóminos.

Artículo 35.

El Administrador es el representante legal de los Condóminos en todos los asuntos relativos al Condominio y, salvo que la Asamblea General de Condóminos las limite por acuerdo de mayoría de al menos 80% de la totalidad de los Condóminos, tendrá las siguientes atribuciones que ejercerá ante toda clase de personas físicas o morales, autoridades, organismos y entidades en general:

- I. Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aún las especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley, pues el poder se otorga sin limitación alguna, en los términos del artículo 2554, primer párrafo, del Código Civil Federal, su correlativo artículo 1710, primer párrafo, del Código Civil del Estado de Yucatán y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas del país.

Asimismo, conforme al artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal, su correlativo artículo un mil setecientos cuarenta y cuatro del Código Civil del estado de Yucatán, y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas del país, se otorga al Administrador facultades de procurador judicial, con las siguientes atribuciones enunciativas, no limitativas:



- i. Para desistirse.
 - ii. Para transigir.
 - iii. Para comprometer en árbitros.
 - iv. Para absolver y articular posiciones.
 - v. Para hacer cesión de bienes.
 - vi. Para recusar.
 - vii. Para recibir pagos.
 - viii. Para presentar acusaciones, denuncias o querellas, para constituirse en parte ofendida para efectos de reparación del daño, para coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales y para otorgar perdones.
 - ix. Para promover incidentes e instancias.
 - x. Para consentir y recurrir resoluciones.
 - xi. Para promover y desistirse del juicio de amparo.
 - xii. Para realizar trámites de jurisdicción mixta y voluntaria.
 - xiii. Para promover medios preparatorios de juicio.
 - xiv. Para someterse, en representación de la poderdante, a mediación, conciliación, entre otros medios alternos de solución de controversias.
 - xv. Para los demás casos que expresamente determine la ley.
- II. Poder general para representación laboral y patronal en juicios o procedimientos laborales, en relaciones individuales o colectivas de trabajo, contando con la representación legal y patronal de la sociedad, en los términos y para los efectos a que se refieren los artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro fracción tercera; quinientos veintitrés; seiscientos noventa y dos fracciones segunda y tercera; seiscientos noventa y cuatro; seiscientos noventa y cinco; setecientos ochenta y seis; setecientos ochenta y siete; ochocientos setenta y seis; ochocientos noventa y tres; ochocientos noventa y cuatro; ochocientos noventa y nueve, en relación a lo aplicable con las normas del título catorce de la Ley Federal del Trabajo, teniendo enunciativa pero no limitativamente, facultades para asistir a cualquier tipo de audiencias, tomar decisiones, articular y absolver posiciones, atender y aceptar fórmulas de conciliación con facultades de transigir, asumir soluciones conciliatorias que obligue al Condominio y a los Condóminos, celebrar convenios, contestar demandas y ofrecer reinstalaciones.
- III. Poder general para actos de administración con toda clase de facultades administrativas, pues el poder se otorga sin limitación alguna, en los términos del artículo 2554, párrafo segundo, del Código Civil Federal, y su correlativo 1710, párrafo segundo, del Código Civil del Estado de Yucatán, y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas del país, pudiendo firmar toda clase de contratos y convenios tales como arrendamientos, comerciales, civiles y de cualquier otra naturaleza comprendida dentro de esta clase de poder.
- IV. Poder para representar al Condominio en la realización de toda clase de trámites administrativos que el mismo requiera, ante particulares y entidades gubernamentales, para obtener permisos, autorizaciones, bienes y servicios necesarios para la realización de sus actividades, entre las que se incluyen de manera enunciativa mas no limitativa Teléfonos de México, Sociedad Anónima; Comisión Federal de Electricidad; las dependencias de Salud y de Hacienda tanto municipales como estatales y federales, dependencia de Agua Potable y Alcantarillado, el Instituto Mexicano del Seguro Social y las demás autoridades fiscales que correspondan. El apoderado podrá realizar todo tipo de gestiones y trámites, quedando facultado para firmar y recibir toda clase de documentos, notificaciones o promociones.
- V. Poder general para otorgar y revocar poderes que se otorga con la amplitud o límite que se estime conveniente, sin que se pierdan las facultades que se confieran.

Los poderes del Administrador se considerarán aceptados por el sólo uso que de ellos haga.

Artículo 36.

En virtud de otorgarse todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los artículos 1710 del Código Civil del Estado de Yucatán y 2554 del Código Civil Federal, en su cumplimiento se transcriben e insertan:

Artículo 1,710.- "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen".

Artículo 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 administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen".

Las medidas que tome el Administrador y las resoluciones que dicte dentro del ámbito de sus facultades, serán obligatorias para todos los Condóminos y Subcondóminos en lo conducente, a menos que las modifique la Asamblea o la Desarrolladora, según sea el caso.

Artículo 37.

El Administrador, de manera enunciativa más no limitativa, tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- I. Actuar como secretario en las sesiones de Asamblea General de Condóminos y determinar la celebración de sesiones extraordinarias.
- II. Promover la integración, organización y desarrollo del Condominio, los Condóminos y Subcondominios con fines culturales, de esparcimiento, deportivos o de cualquier otra índole, siempre que estas se hagan respetando la legislación aplicable y las buenas costumbres.
- III. Recabar la documentación relativa al Condominio así como conservar y mantener al día sus correspondientes libros, los cuales podrán ser consultados por los Condóminos.
- IV. Realizar los actos de administración y conservación para mantener el Condominio en buen estado de seguridad y estabilidad, incluyendo, vigilar, mantener y cuidar la operación, conservación y funcionamiento de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio y atender las quejas expresadas por los Condóminos, respecto a estas.
- V. Ejecutar, difundir y verificar el cumplimiento de los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Condóminos, con excepción de los casos en que se designe a otras personas para tal efecto.
- VI. Recaudar las Cuotas de Administración, ya sean ordinarias o extraordinarias o de cualquier otra naturaleza, así como las que correspondan al Fondo de Administración y al Fondo de Reserva y llevar una relación detallada de los movimientos efectuados con cargo a dichos fondos.
- VII. Efectuar los gastos comunes del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, de conformidad con las Disposiciones del Condominio y la Ley.
- VIII. Otorgar recibo a los Condóminos por las cantidades que hayan aportado por concepto de Cuotas de Administración.
- IX. Poner a disposición de todos los Condóminos el estado de cuenta del Condominio, el cual contendrá la relación de los ingresos y egresos del período correspondiente, los montos de las Cuotas de Administración pendientes por cubrirse, el saldo resultante de los fondos y fines a los que se destinarán los recursos en el período siguiente; las altas y bajas del inventario respecto de los bienes muebles ubicados en las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio y el señalamiento del plazo para formular observaciones y objeciones. Los Condóminos podrán formular observaciones y objeciones al estado de cuenta, de manera verbal en la sesión en que el Administrador lo presente a la Asamblea General de Condóminos o por escrito, en un plazo de 5 días contados a partir de su publicación en los estrados del Condominio. Transcurrido dicho plazo se considerará que se está de acuerdo con el estado de cuenta. En caso de observaciones, el Administrador en un plazo de 5 días contados a partir de aquel en que las reciba, deberá contestar lo que a su derecho convenga; si el Administrador no diera respuesta de las observaciones.
- X. Elaborar y notificar las convocatorias y la orden del día de las sesiones de la Asamblea General de Condóminos, de acuerdo a las Disposiciones del Condominio.



- XI. Hacer cumplir las Disposiciones del Condominio, quedando facultado para ejercitar las acciones que sean procedentes para hacer cumplir y respetar estos ordenamientos.
- XII. Actuar como representante legal de los Condóminos.
- XIII. Contratar y remover al personal de la administración del Condominio, e implantar sistemas de entrenamiento y capacitación.
- XIV. Tener a disposición de los Condóminos, copia certificada de la Escritura Constitutiva, de los Estatutos incluyendo las licencias, planos y autorizaciones, así como gestionar estas últimas con las autoridades para la realización de obras en las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio. El costo de dichos documentos será a cargo de quien lo solicite, debiendo tener interés jurídico para poder solicitarlo.
- XV. Contratar y mantener vigentes los seguros y fianzas del Condominio, así como exigir su contratación a los Condóminos y Subcondóminos según las Disposiciones del Condominio. En caso de siniestro y cuando así lo resuelva la Asamblea General de Condóminos, gestionar la indemnización correspondiente se destinará a la reconstrucción de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio dañadas. En el caso que por negligencia o cualquier otra razón atribuible al Administrador, éste no contrate o renueve el seguro, será responsable ante los Condóminos de los daños y perjuicios, que estos o el Condominio pudiesen tener. La contratación de dicho seguro o fianza deberá considerar por lo menos lo siguiente:
 - i. Deberá ser contra desastres naturales, huracanes, explosiones e incendios.
 - ii. Garantizar la restitución de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, las fachadas de los Macrolotes, así como cualquier daño que haya afectado la imagen, estructura y estabilidad del Condominio.
 - iii. Que tenga cobertura contra daños a terceros.
- XVI. Depositar las cantidades recaudadas de los Condóminos en las cuentas de cheques o de inversión bancaria que abrirá en la institución de crédito que considere conveniente para tales efectos.
- XVII. Dar cuenta al Comité de Vigilancia de los incidentes que se presenten en el Condominio, para tomar las medidas que se requieran al respecto.
- XVIII. Cuidar que dentro del Condominio, se conserve el orden y respeto a la moral por cualquier persona pudiendo solicitar a la autoridad competente y a los propios Condóminos y/o Subcondóminos, nieguen la entrada o expulsen del Condominio, a las personas que causen disturbios o alteren el orden público.
- XIX. Al entrar en funciones, deberá realizar un inventario de los equipos, servicios e instalaciones de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, para su mantenimiento y reparación, asentando el estado de conservación en que se encuentran.
- XX. Emitir las disposiciones de carácter obligatorio para el uso y funcionamiento de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio y en general del Condominio.
- XXI. Presentar conforme a los requerimientos del Comité de Vigilancia los informes de sus funciones.
- XXII. Emitir los Reglamentos Interiores, con la aprobación del Comité de Vigilancia, La Asamblea General de Condóminos podrá tomar acuerdos al respecto en cualquier momento.
- XXIII. Acudir ante notario público o verificar que la persona designada para ello lo haga, para protocolizar el acta de Asamblea General de Condóminos en la que se aprueben modificaciones a la Escritura Constitutiva o a estos Estatutos, y verificar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.
- XXIV. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establece a su cargo la Ley, estos Estatutos, en su caso la Escritura Constitutiva, las Disposiciones del Condominio y las legales aplicables.

Artículo 38.

Las normas que el Administrador dicte dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los Condóminos y Subcondóminos y cualesquiera otras personas que se encuentren dentro del Condominio por el motivo que fuere; dichas normas podrán ser revocadas o modificadas por resolución de la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 39.

El Administrador quedará liberado de responsabilidad cuando actúe en cumplimiento y ejecución de las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Condóminos o por el Comité de Vigilancia; para tales efectos, deberá conservar un expediente que integrará cronológicamente las resoluciones tomadas por instrucciones de estos.

Artículo 40.

En los casos de muerte, revocación, renuncia o ausencia temporal del Administrador, y en tanto se convoca y reúne la Asamblea General de Condóminos que resolverá sobre el particular, el Presidente del Comité de Vigilancia ocupará



provisionalmente el cargo y el propio comité designará quién sustituirá provisionalmente al Administrador; en cuyo caso sólo la Asamblea General de Condóminos podrá otorgar los poderes y facultades al Administrador.

Artículo 41.

En caso de conflictos entre Condóminos y/o Subcondominios, el Administrador no podrá representar legalmente a ninguno de ellos y sólo podrá actuar como amigable componedor.

Artículo 42.

El Administrador podrá ser separado de su cargo por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos, cuando no cumpla cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

Artículo 43.

En el supuesto de que el Administrador dejare o se le separe de su cargo por alguna de las razones establecidas en estos Estatutos, deberá entregar al nuevo Administrador que ocupará el cargo, con acuse de recibo y con conocimiento del Comité de Vigilancia, la siguiente documentación:

- I. La actualización del libro de Registro de Condóminos, con los datos de todos los habitantes del Condominio hasta la fecha en la que se separe de su cargo.
- II. La relación o control específico y por escrito de los adeudos y pagos realizados hasta esa misma fecha respecto de las Cuotas de Administración y demás contribuciones correspondientes a cada Condómino, incluyendo los recibos de pagos que se hayan realizado por concepto de pago de Cuotas de Administración o cualquier otro.
- III. Los documentos, facturas o recibos de los gastos y erogaciones realizados del presupuesto anual aprobado para el año en curso del Condominio.
- IV. El Libro de Actas de Asambleas del Condominio, con expresión de la última acta de Asamblea General de Condóminos celebrada hasta la fecha de su retiro.
- V. Los estados actuales y vigentes de los recursos con los que se encuentra integrado el Fondo de Administración y el Fondo de Reserva del Condominio.
- VI. Los Reglamentos Interiores vigentes con los que opera hasta ese momento el Condominio.
- VII. La relación de las obras de construcción, mantenimiento o mejoras que hasta ese momento se estén realizando en los Condóminos y/o en las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.
- VIII. Los demás documentos que acrediten la operatividad, control y administración del Condominio.

Capítulo VII

Del Comité de Vigilancia del Condominio

Artículo 44.

La administración del Condominio será supervisada por un Comité de Vigilancia, integrado siempre por un Presidente y cuando menos dos vocales quienes deberán ser Condóminos.

Artículo 45.

El cargo de miembro del Comité de Vigilancia será personal y para ser electo se requiere ser Condómino y estar debidamente registrado ante los Órganos de Gobierno del Condominio, así como estar y permanecer al corriente con sus Cuotas de Administración y cualquier otro adeudo.

Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en su encargo dos años, pero en todo caso continuarán en su puesto hasta que las personas designadas para sustituirlas tomen posesión de sus cargos. Podrán ser reelectos y en virtud de que el cargo de consejero es honorífico no se cubrirá remuneración alguna por el desempeño del mismo.

Artículo 46.

El Comité de Vigilancia podrá auxiliar al Administrador en lo referente a la supervisión y vigilancia del buen funcionamiento del Condominio, su mantenimiento, operación y administración, y para ello tendrá las siguientes facultades:

- i. Vigilar que se cumplan los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos, de la Desarrolladora, las disposiciones de estos Estatutos, de la Escritura Constitutiva, los Reglamentos Interiores y las Disposiciones del Condominio.
- ii. Vigilar que el Administrador cumpla con sus responsabilidades y realice oportunamente sus labores de administración, dirección, supervisión, mantenimiento, operación y servicios del Condominio, así como revisar sus informes y reportes financieros respecto del mismo.



- iii. Dar cuenta a la Asamblea General de Condóminos y a la Desarrolladora de sus observaciones sobre la administración del Condominio.
- iv. Vigilar la cobranza, la contabilidad, los fondos y las operaciones financieras a cargo de la administración y reportar oportunamente al Administrador la falta de cumplimiento.
- v. Informar al Administrador sobre el incumplimiento de los Condóminos.
- vi. Coadyuvar al Administrador para que los Condóminos cumplan con sus obligaciones.
- vii. Informar al Administrador de sus gestiones y proponer las medidas que considere pertinentes para mejorar el funcionamiento, servicio y administración del Condominio.
- viii. Además de las facultades otorgadas en este artículo, contará con las atribuciones señaladas en el artículo 47 de la Ley.

Artículo 47.

En su primera sesión, el Comité de Vigilancia elegirá de entre sus miembros a su Presidente, vocales, y cualesquiera otros cargos que estime pertinentes. El Comité de Vigilancia se reunirá siempre que sea citado por su Presidente, cuando menos una vez cada trimestre y cuando sea citado para ello por el Administrador o por la mayoría de los Condóminos que representen el 75% de las Cuotas de Participación del Condominio.

Artículo 48.

Las actas de las sesiones del Comité de Vigilancia se consignarán en un libro legalmente autorizado por la Desarrolladora y serán firmadas por quienes fungieron como Presidente y Secretario de la misma. Para que las sesiones del Comité de Vigilancia sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por mayoría de votos de los miembros presentes. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

Artículo 49.

Las atribuciones y deberes del Presidente del Comité de Vigilancia son las siguientes:

- i. Convocar al Comité de Vigilancia cuando lo estime conveniente.
- ii. Presidir las sesiones del Comité de Vigilancia.

Capítulo VIII

Del Comité de Arquitectura y Construcción del Condominio

Artículo 50.

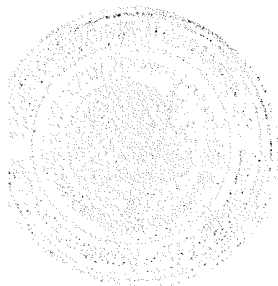
Como órgano coadyuvante en la administración del Condominio, existirá el Comité de Arquitectura y Construcción. Estará integrado por al menos un Presidente, un Secretario y un Tesorero, quienes serán designados por la Desarrolladora y quienes deberán ser personas con experiencia en construcción y diseño arquitectónico a juicio de quien los designe, y tendrán las funciones que a su cargo se prevén en las Disposiciones del Condominio y especialmente en el Reglamento de Autorización de Proyectos y Construcciones y en los Lineamientos de Diseño, los cuales podrán ser modificados por la Desarrolladora, de acuerdo a las necesidades que considere convenientes para el Condominio, sin necesidad de acuerdo previo de la Asamblea General de Condóminos o de cualquier otro Órgano Gobierno del Condominio.

Artículo 51.

Las facultades que las Disposiciones del Condominio y especialmente en el Reglamento de Autorización de Proyectos y Construcciones y en los Lineamientos de Diseño, otorgan al Comité de Arquitectura y Construcción, se entenderán en todo momento otorgadas en auxilio y coadyuvancia al Administrador y sus disposiciones son obligatorias para todos los Condóminos y Subcondóminos.

Artículo 52.

Para todo lo relacionado con la construcción en el Condominio, en los Macrolotes y Subcondominios y/o en su caso, los servicios urbanos (vialidades, aceras, agua, electrificación, drenajes, telefonía, vigilancia, jardinería, entre otros), uso de suelo, remodelaciones, ampliaciones, diseño y normas de construcciones (estacionamientos, fachadas, cubiertas, bardas, reforestación, instalaciones, entre otros), enunciativa no limitativamente, se deberá estar a lo dispuesto por la Desarrolladora o por las Disposiciones del Condominio.



Capítulo IX

De las Construcciones en Macrolotes y Subcondominios

Artículo 53.

El Condómino que realice cualquier obra en su Macrolote deberá obtener del Comité de Arquitectura y Construcción la autorización escrita de su proyecto antes de iniciar cualquier obra, para lo cual deberá seguir las Disposiciones del Condominio y especialmente las del Reglamento de Autorización de Proyectos y Construcciones y de los Lineamientos de Diseño.

Al finalizar la obra, el Condómino deberá obtener de los órganos de Gobierno la autorización de cierre de obra, con la finalidad de que esta se haya realizado conforme al proyecto previamente autorizado.

Capítulo X

De la Desarrolladora

Artículo 54.

La Desarrolladora se reserva para sí los siguientes derechos, sin necesidad de la aprobación de ningún Condómino:

- I. Transmitir o ceder todos o parte de sus derechos y obligaciones a un tercero.
- II. Mantener, reubicar o remover, en las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio o en cualquier lugar, anuncios publicitarios.
- III. Otorgar en comodato, arrendamiento (permanente o temporal) cualquier Área y Bien de Uso Común del Condominio para el establecimiento de eventos, ventas de viviendas o actividades de promoción de cualquier otro tipo, y en caso de que se obtengan frutos por ello, serán exclusivamente para la Desarrolladora.

Artículo 55.

La Desarrolladora está liberada del pago de las Cuotas de Administración, únicamente y respecto del Macrolote 6, Macrolote 46 y del Macrolote 32; por estar estos inhabilitados y sin operar, consistiendo sus respectivas superficies en solo terreno, en el entendido de que estos Macrolotes no están produciendo frutos ni cargas al Condominio, los cuales forman parte del mismo con el objetivo de que en un futuro y por disposición única y exclusiva de la Desarrolladora, sin requerimiento de ningún Condómino, desarrollarlos en nuevos Macrolotes y/o Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.

Artículo 56.

En tanto no se haya enajenado la totalidad de los Macrolotes del Condominio, la Desarrolladora:

- I. Ejercerá las facultades establecidas en los presentes Estatutos para la Asamblea General de Condóminos, sin limitación, condición o salvedad alguna, a menos que Desarrollos Inmobiliarios Cabo Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable renuncie a ellas o las ceda por escrito, de manera total o parcial, en forma definitiva o temporal.
- II. Podrá hacer uso, por sí o por tercero designado por ella, de uno o más Macrolotes como showroom o unidades muestra del Condominio, oficinas administrativas, siempre que tal uso no interfiera con el acceso a las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.
- III. Podrá modificar el Condominio, incorporando nuevas superficies al mismo, incluyendo Macrolotes o Áreas y Bienes de Uso Común, de acuerdo a las licencias, autorizaciones, permisos, y cualquier otra, que la Desarrolladora obtenga y que facilite el desarrollo del proyecto a juicio de la misma.
- IV. Dividir o en cualquier modificar los Macrolotes que no hayan sido enajenados.
- V. Podrá constituir servidumbres sobre las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio que considere convenientes para el uso, goce y acceso a cualquier propiedad adyacente al Condominio, o incorporar o constituir nuevas Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio.



Capítulo XI

Marco General de los Subcondominios y Subcondóminos

Artículo 57.

Los Condóminos, para el desarrollo y comercialización de su Macrolote, deberán constituir un Subcondominio sobre las unidades de vivienda que desarrollen. Para la constitución o modificación de los Subcondominios, deberán obtener la autorización previa y escrita de los Órganos de Gobierno del Condominio que estén debidamente facultados para ello, particularmente de la Desarrolladora. Es requisito indispensable para la autorización que no exista adeudo alguno sobre el Macrolote.

Artículo 58.

Los Subcondominios se constituirán y mantendrán al amparo de las Leyes del Estado de Yucatán y bajo los reglamentos y demás disposiciones vigentes de las autoridades competentes y los presentes Estatutos. Los condóminos, bajo su costo y responsabilidad, constituirán, tramitarán y mantendrán todos los permisos y licencias que se requieran para la construcción y en general para el funcionamiento del Subcondominio, relevando de cualquier responsabilidad al Condominio, sus Órganos de Gobierno e integrantes.

Artículo 59.

Los Subcondominios se regularán en su régimen interior, por sus propios estatutos y/o reglamentos, con los lineamientos siguientes:

1. Derechos y obligaciones de los Subcondóminos.
2. Órganos de Gobierno del Subcondominio. Se hará especial énfasis en la forma en que los Órganos de Gobierno del Subcondominio representarán a los Subcondominios ante la Asamblea General de Condóminos, así como para todos los efectos de las Disposiciones del Condominio. A falta de definición o impugnación en la representación ante el Condominio, se entenderá al Administrador del Subcondominio como el representante ante la Asamblea General de Condóminos.
3. Reglamentos Interiores sobre las actividades que se desarrollen en las áreas comunes del Subcondominio y Unidades de Vivienda que lo conforman
4. En general acatarán cualquier otra regulación determinada o aprobada previamente por la Desarrolladora.

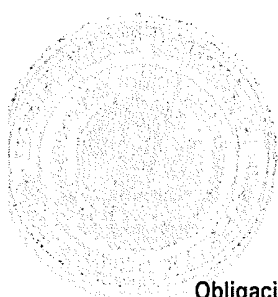
En caso de cualquier controversia o contravención, prevalecerá y subsistirá lo dispuesto en las Disposiciones del Condominio.

Artículo 60.

Para garantizar la armonía jurídica con el Condominio, los Subcondominios mantendrán un capítulo especial donde se establezcan cuando menos los siguientes derechos y obligaciones de los Subcondóminos respecto al Condominio:

Derechos de los Subcondóminos

1. Derechos Real sobre la propiedad de la Unidad de Vivienda:
 - a. Todos los actos derivados de la propiedad de la Unidad de Vivienda, reclamaciones por defectos de construcción, garantías, conexión a los servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje, entre otros y en general cualquier otro compromiso, deberán ser atendidos con quien jurídicamente transmitió la propiedad en su favor, liberando al Condominio, a sus Órganos de Gobierno e integrantes de cualquier responsabilidad.
 - b. En caso de transmitir la propiedad o uso de su Unidad de Vivienda a un tercero, obtener de éste previamente su conformidad y obligación al cumplimiento de las Disposiciones del Condominio, así como el reconocimiento a los Órganos de Gobierno del Condominio
 - c. Las Unidades de Vivienda no podrán ser sujetas de división física o jurídica.
 - d. Las Unidades de Vivienda únicamente estarán destinadas como casa habitación.
 - e. Respetar los lineamientos particulares arquitectónicos y/o de construcción para las Unidades de Vivienda, que en su caso emitan los Órganos de Gobierno del Condominio.
2. Ser sujeto de elección para los puestos de los Órganos de Gobierno del Condominio, bajo las normas que se estipulen para ello
3. Participar y Votar en las sesiones de Asamblea General de Condóminos, por conducto siempre del Administrador



o el representante expresamente designado por la Asamblea del Subcondominio. En ningún caso podrá el Subcondominio o Subcondómino ejercer derecho o acción alguna ante el Condominio, si no es por medio del representante colectivo de todos los Subcondóminos del Subcondominio al que pertenezca.

Obligaciones de los Subcondóminos

1. Pagar las Cuotas de Administración al Condominio, por conducto del Administrador o Asamblea del Subcondominio al que pertenezca, de acuerdo con las disposiciones que al respecto emitan los Órganos de Gobierno del Condominio. Esta obligación subsiste aún y cuando renuncie o no haga uso de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, no use su Unidad de Vivienda o haya transmitido su ocupación a un tercero. También deberán exigir al Administrador del Subcondominio mantenga al día los adeudos con el Condominio usando para el caso de mora, los fondos del Subcondominio establecidos para ello.
2. Pagar las Cuotas de Administración que correspondan para el funcionamiento del Subcondominio. Dentro de las cuotas pagadas deberán establecerse fondos o reservas suficientes, para que en caso de morosidad de cualquier Subcondómino, se garanticen 3 meses del funcionamiento del Subcondominio y el pago de Cuotas de Administración al Condominio.
3. Garantizar el pago de las Cuotas de Administración omitidas y cualquier otro adeudo ante el Condominio y/o el Subcondominio al que pertenezca y atender cualquier conflicto legal que derive por ello, en los términos de la legislación correspondiente.
4. Asumir la responsabilidad, y en su caso las sanciones, ante el Condominio y el Subcondominio al que pertenezcan, por las obligaciones, acciones u omisiones que comentan las personas que ingresen al Condominio por su conducto y/o autorización.
5. Pagar cualquier desperfecto o daño que ocasione a las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, de manera directa o por conducto del Administrador o Asamblea del Subcondominio al que pertenezca, de acuerdo con las Disposiciones del Condominio.
6. Contratar y pagar de manera directa con los proveedores de los bienes o servicios que consuma en su unidad de vivienda, siempre que estén dichos servicios no estén prohibidos para el Condominio o el Subcondominio al que pertenezcan.
7. Contratar seguros y fianzas según se estipulen para el Condominio y/o el Subcondominio al que pertenezcan.
8. Apegarse y cumplir con las Disposiciones del Condominio y del Subcondominio al que pertenezca, así como el reconocimiento a los Órganos de Gobierno.
9. Acatar, permitir y coadyuvar, en las funciones de los Órganos de Gobierno del Condominio y del Subcondominio al que pertenezca, y en su caso responder a las sanciones que se le impongan.
10. Responsabilizarse y responder a los Órganos de Gobierno del Condominio, sobre el uso y contenido en su unidad de vivienda. Los Subcondóminos no harán ni permitirán hacer, nada que menoscabe el buen aspecto y nombre del Condominio.
11. Está prohibido introducir al Condominio cualquier bien que genere un riesgo para la integridad o salud de las personas, así como las que les generen molestias o quejas o pongan en riesgo los bienes de los demás. El Administrador está facultado para restringir el acceso a los bienes que considere en esta clasificación.
12. Está prohibido hacer dañar, hacer modificaciones o apropiarse de las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio o del Subcondominio.
13. Está prohibido bloquear físicamente los accesos a la propiedad de los Condóminos, Subcondóminos y/o a las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio o del Subcondominio. En todo caso el Administrador está facultado a la remoción de los obstáculos, cargando el costo que implique a quien se determine responsable.
14. Sacar en paz y a salvo al Condominio y al Subcondominio al que pertenezca, a sus Órganos de Gobierno y a sus integrantes, respecto de cualquier situación legal que derive de cualquier acto u omisión que por cualquier motivo se pudiera causar, en cualquier tiempo y ante cualquier tercero, respecto de la construcción, uso o goce de su unidad de vivienda, construcción y en general cualquier tema, en los ámbitos laboral, ambientales, fiscales, administrativos, penales, civiles, mercantiles y cualquier otro.

Todos los Subcondóminos son solidaria y subsidiariamente responsables frente al Condominio, del pago de las Cuotas de Administración y demás contribuciones, respondiendo en lo individual con los bienes propios en sus respectivos porcentajes de participación del Subcondominio.



Capítulo XII

Del Régimen Disciplinario (Sanciones)

Artículo 61.

El incumplimiento o contravención a las Disposiciones del Condominio, generará las siguientes sanciones para los Condóminos, Subcondóminos y Usuarios infractores del Condominio:

Sanciones por Construcciones

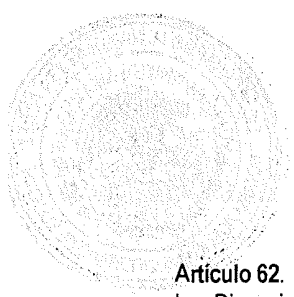
1. Amonestación. Se considera una advertencia por incumplimiento. La amonestación se notificará al infractor por cualquier medio, mencionando la falta incurrida, acciones y el plazo requerido para reponer la falta. La amonestación que no se levante en 1 mes o amonestaciones recurrentes generarán suspensión de la obra.
2. Suspensión. Se considera una suspensión al permiso otorgado para la construcción, por desviaciones al proyecto aprobado. La suspensión se notificará al infractor por cualquier medio, mencionando la falta incurrida, acciones y el plazo requerido para reponer la falta. La suspensión que no se levante en 2 meses o suspensiones recurrentes generarán clausura de la obra.
3. Clausura. Se considera que no se podrá continuar con el desarrollo de la obra, hasta que se establezcan legalmente los acuerdos para solventar las faltas incurridas y reponer los daños y perjuicios causados. Mientras la obra esté clausurada no se permitirá el acceso al Condominio de materiales, maquinaria ni personal asignado a la obra. Para la clausura no serán necesarias amonestaciones o suspensiones previas, cuando la falta o desviación al proyecto aprobado sea grave, a juicio de los Órganos de Gobierno del Condominio. El levantamiento de la Clausura y por ende la continuación de la obra, se realizará en la fecha y condiciones de cumplimiento que determinen los Órganos de Gobierno del Condominio.
4. Ejecución de Garantías. Las garantías aprobadas con el proyecto autorizado de la obra, podrá ejecutarse a partir del incumplimiento de los plazos previstos para las amonestaciones, suspensiones y/o clausuras. Con base en la gravedad o recurrencia de las faltas o sanciones, se podrá solicitar al infractor que otorgue otras garantías o incrementar el monto garantizado.
5. Negación de la terminación de obra. Se considera que no se otorga la autorización para la constitución del Subcondominio correspondiente ni la ocupación de la obra.
6. Sanciones por incumplimiento de los ordenamientos ecológicos. La tala o poda de árboles o vegetación o cualquier daño ambiental, se sancionará según acuerden los Órganos de Gobierno del Condominio, en función a su gravedad. Lo anterior, con independencia de dar aviso a las autoridades competentes para que se apliquen las sanciones correspondientes ante cualquier delito o falta en materia ecológica.
7. Gastos por ejecución y aplicación de sanciones. Con independencia de las sanciones previstas en las Disposiciones del Condominio, el infractor deberá cubrir todos aquellos gastos y erogaciones realizadas con motivo de la aplicación de las sanciones.

Sanciones distintas a las construcciones

El incumplimiento, contravención u omisión a las obligaciones distintas a las construcciones y que generen sanciones, serán establecidas y especificadas en los respectivos Reglamentos Interiores o Disposiciones del Condominio donde se contemplen tales obligaciones, así como el mecanismo de saneamiento y los Órganos de Gobierno del Condominio facultados para su ejecución.

En todos los casos señalados, además de dar cumplimiento a las sanciones interpuestas, el infractor deberá responder por los daños y perjuicios causados al Condominio, sus Órganos de Gobierno e integrantes, así como cualquier otro que resulte afectado, incluyendo sin limitar a las autoridades correspondientes. El infractor podrá ser obligado a cumplirlas por vía judicial.

Corresponderá a los Órganos de Gobierno del Condominio debidamente facultados aplicar lo dispuesto en el presente artículo.



Capítulo XIII **De los Conflictos**

Artículo 62.

Las Disposiciones del Condominio serán interpretadas conforme a su espíritu y a la buena fe, y no conforme al sentido literal de sus palabras, sus disposiciones deberán interpretarse integralmente, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas ellas, y las palabras que puedan tener distintas acepciones, serán entendidas en aquellas que sean más congruentes, para que la disposición produzca los efectos que aquí se pretenden.

Las dificultades o divergencias que surjan entre los Condóminos y/o Subcondóminos, por la aplicación de las Disposiciones del Condominio, se someterán a la decisión del Administrador, de la Desarrolladora o de la Asamblea General de Condóminos y su decisión será obligatoria para las partes en divergencia.

Artículo 63.

En cualquier caso de violación o incumplimiento a las Disposiciones del Condominio, cualquier persona podrá dar parte a la Desarrolladora, al Administrador, Subcondominio o a la Asamblea General de Condóminos a fin de que actúe en consecuencia y determine si procede o no a aplicar alguna sanción al responsable u ordenar la reposición del daño.

Artículo 64.

En caso de divergencia las partes someterán sus diferencias a la mediación y conciliación. En caso de no alcanzar un acuerdo los Órganos de Gobierno del Condominio podrán resolver que se someta a al arbitraje de acuerdo a la legislación aplicable o lo que determine el Reglamento de Solución de Controversias del Condominio, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- i. Cada parte designará un árbitro.
- ii. En caso de desacuerdo entre los árbitros, el Administrador nombrará un tercer árbitro.
- iii. La resolución del árbitro nombrado por el Administrador será definitiva e inatacable.
- iv. En caso de que una de las partes de la divergencia sea miembro de los Órganos de Gobierno del Condominio, será sustituido para ese caso por un suplente y en caso de que éste también lo sea, el Administrador nombrará una persona para que integre el Comité de Vigilancia para ese sólo caso.

La resolución de los árbitros será obligatoria e inatacable para las partes en conflicto. Los costos que esto genere serán pagados por el infractor.

Capítulo XIV **Jurisdicción**

Artículo 65.

Para todo lo no previsto en los presentes Estatutos, así como para su interpretación y cumplimiento, se estará a lo que establezca la Ley, la Escritura Constitutiva, y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 66.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley, los presentes Estatutos, los Reglamentos Interiores, la Escritura Constitutiva, las Disposiciones del Condominio y en su caso la escritura mediante la cual los Condóminos hubieren adquirido su Macrolote, y demás disposiciones legales aplicables, se substanciarán de conformidad con los presentes Estatutos, y en su caso conforme a las leyes y tribunales aplicables y competentes en la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán.

Artículo 67.

Si cualquiera de los acuerdos, condiciones, restricciones o cualquier otra disposición de los presentes Estatutos resultaren ilegales, nulos o anulables, por resolución de autoridad competente, el resto de las disposiciones de estos Estatutos quedarán vigentes surtiendo sus efectos plenamente.

TRANSITORIOS



PRIMERO.- El nombramiento y sustitución del Administrador, de los miembros del Comité de Vigilancia y de los del Comité de Arquitectura y Construcción del Condominio, así como las facultades de la Asamblea General de Condóminos, será realizado y ejercido exclusivamente por la Desarrolladora, denominada Desarrollos Inmobiliarios Cabo Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, en tanto no renuncie a dichas facultades y derechos que se reserva expresamente y que corresponden conforme estos Estatutos.

SEGUNDO.- El Administrador nombrado en los términos del artículo primero transitorio inmediato anterior, podrá cobrar los honorarios que autorice Desarrollos Inmobiliarios Cabo Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, con cargo a las Cuotas de Administración del Condominio.

TERCERO.- La expedición y aplicación de los Reglamentos Interiores de operación y funcionamiento del Condominio, de las Áreas y Bienes de Uso Común y de los demás que emanen de estos Estatutos y del Condominio y del Subcondominio, en su caso, la fijación del monto periódico de las Cuotas de Administración, de montos de fondos, presupuestos y, en general, las demás contribuciones al Condominio, a cargo de los Condóminos, será determinado exclusivamente por Desarrollos Inmobiliarios Cabo Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, en los plazos, términos y condiciones que considere convenientes y estarán en vigor hasta que la Asamblea General de Condóminos determine lo contrario, una vez que se haya enajenado la totalidad de los Macrolotes del Condominio, siendo en todos los casos obligatorio su acatamiento por parte de los Condóminos. En tanto no se enajenen los Macrolotes o lo determine la Desarrolladora, éstos no tendrán la obligación de pagar Cuota de Administración o contribución alguna al Condominio.

TODO LO ANTERIOR CONSTITUYE LOS ESTATUTOS DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO EN CONDOMINIO DENOMINADO "CABO NORTE".