

ESTATUTO DEL CONDOMINIO DENOMINADO “ARBÓREA”

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO UNO. FUNDAMENTO.- El presente estatuto se expide con fundamento a lo dispuesto en el artículo seiscientos nueve del Código Civil del Estado de Yucatán y en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán. - - - - -

ARTÍCULO DOS. OBLIGATORIEDAD.- Todos los ocupantes, sean condóminos, propietarios, promitentes compradores, familiares directos, fideicomisarios, usuarios autorizados, arrendatarios, usufructuarios, cesionarios, inquilinos, visitantes o cualesquiera otros residentes o poseionarios del inmueble, quedan sometidos y obligados en los términos de este estatuto y a su estricta observancia, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionaren por su incumplimiento aun cuando en el contrato que le otorgará propiedad, posesión o el uso no se hiciere constar en los términos de este artículo. - - - - -

ARTÍCULO TRES. DEFINICIONES.- Los términos mencionados e incluidos en este estatuto, deberán entenderse en sus definiciones singulares o plurales naturales y comúnmente aceptadas, excepto por lo que expresamente se prevea en el presente, los cuales deberán ser identificados de acuerdo con las siguientes definiciones: - - - - -

I. **Administrador:** Es la persona física o moral designada por la Asamblea para desempeñar las funciones de administración del condominio. - - - - -

II. **Áreas privadas o unidades de propiedad exclusiva:** son los lotes de terreno, casas o locales comerciales que integran el condominio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel, y que pertenecen de manera exclusiva a determinados condóminos. - - - - -

III. **Áreas y bienes de uso común:** las áreas y los bienes que pertenecen en forma proporcional a los condóminos y que estos utilizan y comparten para satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso del o los inmuebles. - - - - -

IV.- **Asamblea de Condóminos:** Es el órgano supremo del condominio de decisión del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos respecto de asuntos de interés para los condóminos.- - - - -

V.- **Código:** El Código Civil del Estado de Yucatán en vigor. - - - - -

VI.- **Comité de Arquitectura y Construcción:** es el encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento de construcciones y adecuaciones. Hasta en tanto se integra el Comité de Arquitectura y Construcción, el desarrollador será el único responsable de la aplicación de dicho Reglamento.- - - - -

VII. **Condominio “Arbórea”:** Es el inmueble marcado con el número doscientos noventa y uno de la calle veintiseis de la manzana treinta y seis de la sección catastral número tres

del municipio de Conkal en el Estado de Yucatán, sujeto al régimen de propiedad en condominio, en los términos de su escritura constitutiva. - - - - -

VIII.- **Condómino:** Es cualquier persona, física o moral, que sea propietaria, fideicomisaria o tenga de cualquier forma derechos de propiedad de un área privada o unidad de propiedad exclusiva y copropietaria, en el porcentaje que señale su cuota de participación, de las áreas y bienes de uso común.- - - - -

IX. **Cuota de Administración:** la que se determina anualmente para cada condómino y sirve para integrar los fondos de administración, reserva y los demás que hayan establecido los estatutos.- - - - -

X. **Cuota de participación:** la que determina el porcentaje que le corresponde a cada condómino con respecto al total del inmueble y que sirve de base para determinar la participación en las cargas y beneficios del condominio. - - - - -

XI.- **Desarrollador:** Es “ ”, Sociedad Anónima de Capital Variable.- - - - -

XII.- **Desarrollo:** Es la identificación del Condominio “Arborea”.- - - - -

XIII.- **Escritura constitutiva:** Es la escritura pública número 707 (setecientos siete) de fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público Abogado Fernando A. Castilla Patrón, Notario Público del Estado de Yucatán, Titular de la Notaría Pública número setenta, la cual contiene la constitución del Condominio “Arborea”. - - - - -

XIV. **Familiares directos:** Se entiende por familiares directos del condómino u ocupante, a los que habiten permanentemente en el condominio y son: cónyuge, hijos, padres, nietos y suegros del condómino u ocupante.- - - - -

XV. **Fondo de reserva:** El fondo de reserva se integra por las cantidades que aporten los condóminos adquirentes y está destinado a cubrir los gastos de obras, mantenimiento y reparaciones mayores que no alcancen a cubrirse con el monto de las cuotas extraordinarias o bien para cubrirse los gastos corrientes en el caso de que ciertos condóminos o usuarios autorizados no cubran oportunamente sus cuotas ordinarias.- - - - -

XVI.- **Ocupante:** Cualquier persona física o jurídica, distinta al condómino o sus familiares directos, que comparta con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una unidad de propiedad exclusiva o a cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de la misma. Los ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios y, en general, cualquier otra persona que habite permanentemente en una unidad privativa, de manera conjunta o separada con el condómino titular de dicha Unidad.- - - - -

XVII.- **Ley:** Es la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, contenida en el Decreto número 221/2014 publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, el 21 de octubre de 2014. - - - - -

XVIII.- **Mejoras:** Son las obras, adquisiciones, maquinarias, instalaciones, servicios y trabajos nuevos o adicionales a los ordinarios, a cargo de los condóminos, que sirven para incrementar el valor, patrimonio, comodidad, calidad o las condiciones del Condominio "Arbórea". - - - - -

XIX.- **Muro Perimetral del Condominio:** Es el muro o barda que como parte de los bienes y áreas comunes del condominio en la parte que les corresponde, sirve de fachada exterior y marca el perímetro y colindancia del condominio con los predios y vialidades vecinas como si fuese una sola unidad topográfica. - - - - -

XX.- **Presupuesto Anual:** Es el importe fijado cada año por el Desarrollador o por la Asamblea de Condóminos según sea el caso, escuchando las sugerencias del Administrador, el cual están obligados a pagar todos los condóminos al Administrador, en los plazos que determine el Desarrollador, el Administrador o la Asamblea de Condóminos, para sufragar los gastos comunes. - - - - -

XXI.- **Estatuto:** Es el presente conjunto de normas aplicables al Condominio "Arbórea". -

XXII.- **Reglamentos interiores:** son los expedidos por la asamblea general de condóminos y que contienen las reglas internas relativas a la cultura de vida en condominio, la utilización de las áreas y bienes de uso común y de las propias unidades de propiedad exclusiva cuando puedan afectar a otros condóminos. - - - - -

XXIII. **Reglamento de construcciones y adecuaciones:** es el reglamento interior que emite el desarrollador en primera asamblea, y que contiene los lineamientos arquitectónicos, de diseño y construcción y los procedimientos de revisión obligatorios para cualquier construcción, mejora y adaptación a las áreas privadas o unidades de propiedad exclusiva y cuya copia se agrega al presente reglamento como anexo "A". - - - -

XXIV. **Reglamento de uso y convivencia:** es el reglamento interior que emite el desarrollador en primera asamblea, para regular la convivencia armónica en el condominio y el uso de las amenidades que funcionan en las áreas de recreación y entretenimiento del condominio y cuya copia se agrega al presente estatuto como anexo "B". - - - - -

XXV. **Vialidades interiores:** Son todas aquellas vías que como parte de los bienes y áreas comunes del condominio, permiten dentro de éste, la circulación de personas y vehículos. - - - - -

XXVI.- **Visitante:** Cualquier persona distinta al condómino, sus familiares directos y ocupantes, que bajo cualquier título o sin él, se encuentra dentro de las instalaciones del Condominio "Arbórea" y que por ese solo hecho queda obligado a acatar las disposiciones de este estatuto, del reglamento de uso y convivencia, del administrador y en su caso del desarrollador. - - - - -

- - - - - **CAPITULO SEGUNDO** - - - - -
- - - - - **LOCALIZACION** - - - - -

ARTICULO CUATRO.- LOCALIZACIÓN.- El condominio se encuentra ubicado en el predio marcado con el número doscientos noventa y uno de la calle veintiseis de la

manzana treinta y seis de la sección catastral número tres del Municipio de Conkal en el Estado de Yucatán. -----

----- **CAPITULO TERCERO** -----
----- **LA PROPIEDAD Y SUS PARTES** -----

ARTÍCULO CINCO.- FORMAS EN QUE SE DIVIDE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.-

El inmueble se divide en: a) Áreas comunes o de propiedad común, pertenecientes a todos los propietarios; y, b) En áreas privadas o unidades de propiedad exclusiva.-----

ARTÍCULO SEIS.- ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN.- Son áreas y bienes de uso común o de uso común, los que pertenecen en forma proindivisa a los condóminos y que estos utilizan y comparten para satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso del o los inmuebles.-----

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional a la cuota de participación de su unidad de propiedad exclusiva establecido en el acta constitutiva.-----

Se presumirán como áreas y bienes de uso común: -----

a) Las superficies del condominio que no están identificadas como áreas privadas, el terreno, los cimientos, techos y azoteas de uso general, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, bardas perimetrales, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, circulaciones interiores, andadores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para cajones de estacionamiento de vehículos distintos a los correspondientes a las unidades de propiedad exclusiva en los términos del acta constitutiva. -----

b) Los locales e instalaciones destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, así como los aparatos e infraestructura correspondientes a los servicios generales del condominio. -----

c) Las instalaciones, aparatos, equipos, accesorios y demás complementos que conforman las redes, ramales o sistemas de alimentación y distribución, almacenamiento, desalojo, descargas, tratamiento, acometidas y tableros de medición de las instalaciones e infraestructura de los bienes y servicios públicos y de sistemas de emergencia y protección civil, aun cuando se encuentren instalados en los espacios de las unidades de propiedad exclusiva.-----

c) Los muros que no sean divisorios entre dos unidades privativas y demás elementos que de una forma u otra presten algún servicio común. Serán de propiedad común sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros medianeros y demás divisiones que separen entre sí las unidades privativas -----

d) Los cimientos, estructuras y muros de carga de uso general, incluyendo la parte que le corresponde del muro perimetral. -----

e) Los bienes muebles instalados o ubicados dentro de las áreas y bienes de uso común que sean de utilidad para el aprovechamiento de estos.-----

El Administrador llevará un inventario de todos los bienes muebles de uso común. Tratándose de bienes que se consuman por su simple uso, corresponderá al administrador su adquisición y reposición, debiendo rendir un informe anual a la asamblea.-----

Es responsabilidad del administrador presentar un informe anual a la asamblea respecto el estado que guardan los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común, precisando los que deban ser dados de baja por ya no ser apropiados para su uso y aquellos que hayan sido objeto de robo o extravío. -----

El inventario de bienes podrá ser consultado en cualquier momento por cualquiera de los condóminos.-----

ARTÍCULO SIETE.- AREAS COMUNES CONDOMINIO ARBÓREA. Para el caso particular del condominio “Arbórea”, de una manera enunciativa más no limitativa, son áreas de uso común, entre otras, las siguientes: -----

1. Pórtico de acceso con glorieta principal arbolada.-----
2. Casetas de vigilancia.-----
3. Sala de juntas.-----
4. Equipamiento A. Gran Salón y gimnasio.-----
5. Equipamiento B. Parques, pabellones y lagos.-----
6. Equipamiento C. Club deportivo.-----
7. Equipamiento D. Parques, pabellones y alberca.-----
8. Equipamiento E. Parques de contemplación.-----
9. Vialidades y jardineras arboladas.-----
10. Cajones de estacionamiento.-----
11. Banquetas y andadores.-----
12. Glorietas.-----
13. Oficinas de la administración.-----

ARTICULO OCHO.- INDIVISIBILIDAD.- Los condóminos con áreas privadas o unidades de propiedad exclusiva colindantes serán copropietarios de los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí. Los condóminos a que se refiere este artículo serán responsables de la realización de las obras de mantenimiento que requieran las divisiones de sus unidades de propiedad exclusiva colindantes, siempre que dichas obras no deriven de un daño causado por alguno de los condóminos en específico, en cuyo caso la responsabilidad de la realización de la obra corresponderá exclusivamente a este.-----

ARTICULO NUEVE.- RENUNCIA DE DERECHOS DE USO COMÚN.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le impone la Ley, la escritura constitutiva, el estatuto del condominio, el reglamento de uso y convivencia, el reglamento de construcción y adecuaciones, así como las demás disposiciones legales y normativas aplicables.-----

ARTICULO DIEZ.- ÁREAS PRIVADAS O UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.- Constituyen propiedad exclusiva o privativa las partes del condominio que pertenecen por entero en forma individual y exclusiva a cada condómino y que se encuentran detallados

en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio. Integran también la propiedad privativa todas las construcciones e instalaciones que se realicen en el interior de cada lote o unidad de propiedad exclusiva por cuenta de cada condómino.- - - - -

El derecho de propiedad de los condóminos sobre sus unidades de propiedad exclusiva incluye los elementos anexos que le correspondan y cualquier otro que no forme parte de las áreas y bienes de uso común y que se le hayan asignado de conformidad con el acta constitutiva correspondiente.- - - - -

Los contratos de enajenación de unidades de propiedad exclusiva deberán otorgarse en escritura pública, en la cual se hará constar que se entregó al adquirente una copia certificada de los estatutos y reglamentos interiores del condominio y una constancia expedida por el administrador de estar al corriente en el pago de las cuotas de administración correspondientes a la unidad que se adquiere. - - - - -

- - - - - **CAPITULO CUARTO** - - - - -
- - - - - **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS** - - - - -

ARTICULO ONCE.- DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS.- El condómino propietario de alguna de las partes de propiedad exclusiva o privativa así como el ocupante podrá usar, gozar y disponer de ellas con las limitaciones y prohibiciones establecidas por la ley, en la Escritura Constitutiva del Condominio, en la escritura por la cual se transmite la propiedad de la unidad de propiedad exclusiva, en el presente Estatuto, en el Reglamento de Uso y Convivencia, en el reglamento de construcciones y adecuaciones, así como en cualquier otro reglamento interior o regulación que con posterioridad emita el Administrador del Condominio o la Asamblea General de Condóminos. - - - - -

Cada condómino propietario u ocupante usará su propiedad individual en forma ordenada y tranquila de conformidad con su uso y destino y por tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni utilizarlo para otro fin que no sea habitacional, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás condóminos u ocupante o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del condominio. - - - - -

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los condóminos u ocupantes deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaz la operación, estorbe o dificulte el uso común; estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones. Los condóminos deberán de usar las áreas y bienes de uso común y gozar de los servicios e instalaciones generales de conformidad con su naturaleza y destino, en los términos de lo dispuesto en la Ley, el acta constitutiva, los estatutos, los reglamentos interiores del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como abstenerse de realizar señalamientos o delimitaciones de exclusividad sobre dichas áreas y bienes muebles que se ubiquen dentro de ellas.- - - - -

El infractor de las disposiciones anteriores será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren, independientemente de las sanciones que se le impongan en los términos del presente Estatuto, del Reglamento de construcciones y adecuaciones, del Reglamento Interior de Uso y Convivencia o así como en cualquier

otro reglamento interior o regulación que con posterioridad emita el Administrador del Condominio o la Asamblea General de Condóminos. - - - - -

ARTÍCULO DOCE.- DERECHOS INDIVIDUALES DE LOS CONDÓMINOS.- Los condóminos tendrán los derechos individuales siguientes: - - - - -

a) Cada condómino podrá enajenar, arrendar, hipotecar o gravar en cualquier forma su área privativa junto con su cuota de participación, sin necesidad de conocimiento o consentimiento de los demás condóminos, pero deberá notificar por escrito al Administrador del condominio para realizar los registros correspondientes. - - - - -

b) Todo convenio o contrato por el que se rente o ceda en cualquier forma el uso de su unidad de propiedad exclusiva o que por cualquier forma legal reconozca una posesión distinta de la del condómino propietario, además de las condiciones que las partes pacten, deberá celebrarse conforme a las disposiciones contenidas en este estatuto, en especial en lo referente al destino autorizado expresamente para el área privativa de que se trate y se agregará al respectivo contrato copia del presente estatuto, así como de los reglamentos interiores emitidos, debidamente firmado por las partes y copia de la constancia de no adeudar cuotas de administración ordinarias o extraordinarias o fondos de reserva emitida por el Administrador. En todo caso, el convenio o contrato deberá de contemplar la totalidad de la unidad de propiedad exclusiva, estando prohibido la renta o cesión del uso parcial, por cualquier título legal de la unidad de propiedad exclusiva.- - -

c) No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. En caso de que un condómino desee vender su unidad de propiedad exclusiva, gozarán del derecho del tanto para adquirirla los copropietarios, usufructuarios y arrendatarios en los términos del Código Civil del Estado de Yucatán. - - - - -

d) A efectuar adecuaciones o mejoras de su unidad de propiedad exclusiva. El condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva pero le está prohibido toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del inmueble. Sin embargo, cuando se trate de innovación o modificación en el exterior de su unidad de propiedad exclusiva, podrá llevarlas al cabo, previo consentimiento que le otorgue por escrito el Comité de Arquitectura y Construcción del condominio. - - - - -

La perforación de muros divisorios entre las unidades privativas, solo podrá realizarse previo permiso por escrito que otorgue el Comité de Arquitectura y Construcción o el condómino involucrado, y las obras deberán ejecutarse bajo la vigilancia del propio Comité y tomando las medidas necesarias para no disminuir la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los inmuebles, siendo en todo caso responsable el condómino que ordene la ejecución de los trabajos, de los daños y perjuicios que se causen. - - - - -

En ningún caso podrán abrirse o cerrarse claros, puertas o ventanas nuevas hacia las otras unidades privativas, ni realizarse construcciones sobre el muro perimetral o sobre los muros divisorios entre las unidades privativas. Todas las casas deberán de contar con doble pasillo lateral.- - - - -

Todas las instalaciones tales como aires acondicionados, tendederos, calentadores de agua tanques de gas, y cualquier otro equipo instalado en la unidad de propiedad exclusiva deberán estar siempre cubiertos para que no se vean de ningún lugar exterior -

e) Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea.- - - - -

f) Someter a consideración de la asamblea los asuntos que considere deban tratarse en las sesiones.- - - - -

g) Ejercer los cargos a los que sean designados por la asamblea.- - - - -

h) Tener acceso a la información sobre los fondos del condominio y su manejo.- - - - -

ARTÍCULO TRECE.- OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.- Cada condómino expresamente se obliga: - - - - -

a) A usar la unidad de propiedad exclusiva de su propiedad exclusivamente para la construcción de una casa habitación, respetando en todo tiempo las disposiciones de este estatuto, del Reglamento de uso y convivencia, del Reglamento de Arquitectura y Construcción, de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y la legislación aplicable, así como en cualquier otro reglamento o regulación que con posterioridad emita el Administrador del Condominio o la Asamblea General de Condóminos. - - - - -

b) A responder a su exclusiva cuenta y cargo, por cualquier rotura, deterioro o desperfecto que cause a las áreas comunes ya sea personalmente o sus familiares, amigos, invitados, empleados, usuarios autorizados o personas contratadas para la prestación de un servicio en su unidad de propiedad exclusiva, dejando a elección del Administrador el exigir la reparación inmediata de los deterioros o roturas, o el pago de su importe a los precios corrientes de plaza más un veinticinco por ciento, debiendo liquidar dichas cantidades inmediatamente que sea requerido para ello por el Administrador.- - - - -

c) A reparar las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de cualquier otra índole dentro de su unidad de propiedad exclusiva, que puedan afectar al condominio o a otras unidades privativas. - - - - -

d) Acatar las indicaciones que verbalmente o por escrito le hagan llegar la asamblea de condóminos, el Administrador del Condominio, el Comité de Vigilancia y el Comité de Arquitectura y Construcción. - - - - -

e) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones de su área privativa, evitando utilizarlas contra su naturaleza de unidad residencial. Consecuentemente, quedan obligados a realizar en su área privativa aquellas obras y reparaciones cuya omisión pudiera perjudicar al conjunto en su totalidad, o al área privativa de otros propietarios, respondiendo por los daños y perjuicios que se ocasionen- - - - -

f) A cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de la Ley, de la escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, del presente estatuto, del reglamento de uso o

convivencia, del reglamento de construcción y adecuaciones, así como en cualquier otro reglamento o regulación que con posterioridad emita el Administrador del Condominio o la Asamblea General de Condóminos. La enajenación de la unidades privativas no exime de las obligaciones derivadas del presente estatuto, ni condona deudas u obligaciones que con anterioridad hayan ocasionado el uso, ocupación, gravamen, posesión o propiedad del área privativa que se enajena.-----

g) A pagar las contribuciones municipales, estatales y federales que correspondan a sus unidades de propiedad exclusiva, así como de manera proporcional a las áreas y bienes de uso común y de una manera enunciativa más no limitativa el impuesto predial que le corresponda, así como los pagos de los servicios que contrate en su unidad de propiedad exclusiva. -----

h) A cubrir las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias y fondo de reserva, que correspondan al área privada o unidad de propiedad exclusiva respectiva conforme a la cuota de participación correspondiente.-----

i) A recolectar la basura de su unidad de propiedad exclusiva en bolsas de plástico que se atarán para evitar que se riegue su contenido y se depositarán en los botes de basura con tapa que se encuentre dentro del área de acopio de basura de cada unidad de propiedad exclusiva, pero queda estrictamente prohibido el dejar la basura en áreas comunes, vialidades y banquetas circundantes.-----

k) A entregar al Administrador del Condominio copia del contrato o convenio por medio del cual otorgue el uso o posesión de su unidad de propiedad exclusiva. Adicionalmente el Condómino deberá garantizar a la administración del condominio el pago de las correspondientes cuotas de administración, mediante el pago anticipado del importe de dos cuotas que le correspondan a su unidad de propiedad exclusiva -----

l) Cada condómino o usuario autorizado acepta y se compromete desde ahora a asumir y pagar las sanciones que determinen en su caso la asamblea de condóminos, el administrador o el comité de vigilancia, en ejecución de las resoluciones de esta o por iniciativa propia en aplicación este estatuto, de los reglamentos interiores y de los preceptos legales aplicables, atendiendo a la gravedad de la violación que se cometa. - - -

m) A formar parte, como asociado, de la Asociación Civil administradora del Condominio.-

ARTICULO CATORCE.- OBLIGACION SOLIDARIA DEL CONDOMINO.- El condómino en calidad de propietario de su área privativa, responde mancomunada, solidaria e ilimitadamente de los incumplimientos y daños causados por él, sus empleados, trabajadores, familia, personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo y por los ocupantes, así como por los familiares, empleados, trabajadores y visitantes de estos últimos. En consecuencia, cada condómino está obligado a pagar los daños y perjuicios causados, las cuotas de administración y las penas convencionales que en su caso se generen, y se hará acreedor a las sanciones que establecen la Ley, el presente estatuto, el reglamento de uso y convivencia, el reglamento de construcciones y adecuaciones, así como en cualquier otro reglamento o regulación que con posterioridad emita el Administrador del Condominio o la Asamblea General de Condóminos, por los incumplimientos en que incurran las personas mencionadas. -----

ARTICULO QUINCE.- OBLIGACIONES DE AQUELLOS QUE OCUPEN LAS AREAS PRIVATIVAS.- Cuando el condómino, mediante cualquier instrumento legal, otorgue temporalmente los derechos de uso y aprovechamiento que le corresponden a un tercero, deberá definir en el contrato respectivo si él o el tercero será quien tenga los derechos y obligaciones a que se refiere el presente estatuto, en su defecto, se entenderá que los tendrá el condómino, incluso el derecho a voz y voto en la asamblea.-----

Los condóminos están obligados a notificar a sus inquilinos y a cualquier otra persona que sin tener tal carácter ocupen, transitoria o permanentemente, las áreas privativas del condominio, de las obligaciones y derechos que adquieren dentro del condominio, a efecto de que cumplan con las normas de este estatuto, advertidos que por el sólo hecho de ocupar las referidas áreas privativas quedan obligados a responder de cualquier daño que ocasionen a las construcciones o instalaciones de servicios de uso común o particular, así como a terceros en su persona o sus bienes, y a cubrir las obligaciones de cuotas ordinarias y extraordinarias y demás cargas y obligaciones de pago, tal como sí fuere el propio condómino.-----

La falta del pago puntual de las cuotas de administración, obligará al condómino a cubrir las inmediatamente, a requerimiento del Administrador, independientemente de que haya otorgado el uso o posesión del área privativa a un tercero por cualquier título, en virtud de que el Condómino es solidario de las obligaciones del usuario y sin que esto exima al arrendatario, ocupante o cesionario del área privativa de la obligación de reembolsar dicho pago al propietario e independientemente del pago de la mora correspondiente.-----

ARTICULO DIECISÉIS.- SEGUROS AREAS COMUNES.- El Administrador, previo acuerdo de la asamblea, podrá, con cargo al fondo de administración, contratar un seguro para el condominio contra desastres naturales, huracanes, explosiones e incendios que garantice la restitución de las áreas y bienes de uso común, las fachadas de las unidades de propiedad exclusiva, así como cualquier daño que haya afectado la estructura y estabilidad del condominio, y que tenga cobertura contra daños a terceros.- -

El seguro deberá tener una cobertura, mínima contra los siguientes riesgos: incendio todo riesgo, explosión, huracán, rayos, terremotos, riesgos de la naturaleza, inundación, fenómenos hidrometeorológicos, robo de contenidos en las áreas comunes, rotura de maquinaria, riesgos de pérdidas físicas directas o cobertura similar bajo cualquier nombre para todas las instalaciones, equipos y bienes en general, asegurables en las áreas comunes, responsabilidad civil y estacionamiento.-----

Las primas correspondientes formarán parte de las Cuotas de administración. Los Condóminos estarán obligados a su pago en los plazos, cantidades, términos y condiciones que indique el Administrador.-----

El pago de deducibles y/o coaseguros formarán parte de la cuota de administración extraordinaria que se determinará al momento de ocurrir el siniestro.-----

Este seguro se contratará y pagará por el condómino u ocupante independientemente de que la unidad de propiedad exclusiva haya sido asegurada como consecuencia de un crédito otorgado al condómino o que el condominio o que el condómino la haya asegurado por cualquier otro motivo.-----

Los seguros serán tomados con compañía legalmente establecida y autorizada por las autoridades competentes, a valor de reposición y con responsabilidad civil cruzada, de tal forma que en caso de siniestro, a la brevedad posible el condominio quede, cuando menos, en las mismas condiciones en las que se encontraba antes de ocurrir el mismo. - -

La póliza de dicho seguro deberá contener la renuncia de la aseguradora a subrogarse en los derechos del asegurado, por lo que no podrá exigir responsabilidades a terceros por actos u omisiones que ocasionen el pago del seguro. - - - - -

Las indemnizaciones serán cobradas por el Administrador y serán aplicadas a la reconstrucción del condominio y sólo si hubiere excedentes, podrán ser aplicados después a contenidos de áreas comunes.- - - - -

Si los condóminos no cumplen con esta obligación serán responsables y estarán obligados a pagar cualquier daño o perjuicio que se cause a las áreas comunes, a las unidades privativas o al condominio, quedando obligados a reparar o reedificar la parte dañada o destruida. - - - - -

El Administrador podrá contratar con cargo al presupuesto, a una o más personas calificadas para que lleven a cabo una revisión anual sobre la cobertura suficiente de los seguros. En caso de un siniestro, el deducible deberá ser considerado como un gasto común, de la misma manera que las primas para la cobertura de seguro correspondiente.

ARTÍCULO DIECISIETE. SEGURO AREAS PRIVATIVAS. Las unidades de propiedad exclusiva y sus contenidos serán asegurados bajo el costo y responsabilidad de cada condómino u ocupante, sin que exista obligación o responsabilidad alguna a cargo del Administrador o del Desarrollador. - - - - -

Si los condóminos no cumplen con esta obligación serán responsables y estarán obligados a pagar cualquier daño o perjuicio que se cause a las áreas comunes, a las unidades privativas o al condominio, quedando obligados a reparar o reedificar la parte dañada o destruida. - - - - -

- - - - - **CAPITULO QUINTO** - - - - -
- - - - - **DESTINO Y USO DE LAS UNIDADES DEL CONDOMINIO** - - - - -

ARTÍCULO DIECIOCHO.- DESTINO.- Las unidades de propiedad exclusiva se destinarán exclusivamente para la construcción de una casa habitación para uso residencial a excepción de un lote que será para uso comercial marcado con el número ciento sesenta y cuatro, por consiguiente le está estrictamente prohibido a todo condómino u ocupante de un área privativa, dar un uso distinto a la totalidad o parte de su unidad de propiedad exclusiva y no pudiendo realizarse el cambio de destino por ningún concepto, sin previa autorización de la autoridad competente y el acuerdo unánime de la Asamblea General de condóminos. El incumplimiento a esta disposición dará origen a la aplicación de las penas convencionales o las sanciones que en su oportunidad dicte la Asamblea General de Condóminos o el Administrador. - - - - -
- - - - -

Cada condómino podrá arrendar o ceder el uso del área privativa de que sea dueño, en cualquier forma lícita, pero el destino será el mismo. - - - - -

El destino de las unidades de propiedad exclusiva deberá entenderse como destino restrictivo, sin que pueda establecerse ampliación o variación alguna. En el lote destinado a comercio solo podrá establecerse una negociación destinada a tienda de conveniencia, farmacia o cualquier otro giro similar, en tal virtud no podrá establecerse talleres de ningún tipo, oficinas, industrias, entre otros. - - - - -

ARTÍCULO DIECINUEVE.- PROHIBICIONES. A fin de asegurar la tranquilidad y comodidad de los Condóminos, el buen aspecto y el prestigio del condominio, se establecen en forma enunciativa y no limitativa las siguientes prohibiciones: - - - - -

a) Se prohíbe colgar o tender ropa u objetos, en ventanas, terrazas, balcones, pórticos y demás lugares, sean estos áreas privativas o en áreas comunes, distintos al área de tendido de cada área privativa. - - - - -

b) Se prohíbe utilizar equipos de sonido, o video con o sin sonido, altoparlantes, conjuntos, orquestas, con un volumen superior a los sesenta decibeles. Dentro de las áreas privativas no podrán emitirse sonidos de cualquier índole superiores a los sesenta decibeles que es el indicador aceptado por la organización Mundial de la Salud (OMS), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables. Queda estrictamente prohibido el uso de guitarras eléctricas, baterías, tambores o cualquier otro instrumento semejante. - - - - -

c) Ni a los condóminos, ni a los usuarios autorizados, ni a sus familiares o visitantes se les permite alterar en ninguna forma el orden dentro del condominio, a mayor razón cuando la alteración se cause por estar en el condominio, intoxicado por bebidas alcohólicas o drogas prohibidas. - - - - -

d) Queda prohibido tirar o depositar basura en las áreas comunes y colocar los botes de basura o bolsas en la vía pública fuera de los días y horas en que el Administrador o la autoridad municipal establece para la recolección de la misma, si la basura fuera tirada por animales o por cualquier otro motivo, será responsabilidad exclusiva del condómino o del ocupante levantarla inmediatamente. - - - - -

e) Queda prohibido el uso y portación de armas dentro del condominio, aun cuando se cuente con el permiso correspondiente expedido por las autoridades competentes. - - - - -

f) Almacenar o utilizar materiales explosivos, corrosivos, inflamables o de cualquier especie que pueda representar un peligro para la seguridad tanto de las personas como respecto de su área privativa, instalaciones y áreas comunes del condominio. - - - - -

g) Realizar cualquier actividad que produzca ruido o sonidos que constituyan una molestia para otras personas dentro del condominio, así como cualquier actividad que genere aromas desagradables, incluyendo olores de pintura y preparación de alimentos. -

h) Realizar cualquier actividad que produzca una cantidad excesiva de humo, polvo, hollín o cenizas, que constituyan una molestia para otras personas dentro del condominio. - - - - -

i) Realizar construcciones excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de las áreas privativas o de las áreas comunes, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a las mismas.-----

j) Los condóminos, familiares directos, usuarios autorizados o visitantes no podrán cambiar, modificar, pintar, decorar o variar de ningún modo y forma por mínimos que estos sean las partes exteriores de sus unidades privativas, en sus acabados, muros, techos, paredes, puertas, manijas, herraduras, tonos de barniz, color de pintura, textura, etcétera, así como tampoco podrán instalarse rejas o cercas.-----

k) Tratándose de los muros o bardas divisorias entre las áreas privativas, o entre éstas y los bienes y áreas comunes, incluyendo el muro perimetral, en ningún caso podrán realizarse nuevas construcciones, abrirse puertas, claros o ventanas, aun cuando sean, en muros propios, salvo que existiere autorización de la asamblea de condóminos.-----

l) Se prohíbe la colocación de anuncios, letreros o avisos, ya sea en el interior o exterior de las unidades privativas que afecte la estética del condominio, a juicio de la Asamblea. El Administrador informará las restricciones para letreros de renta o venta. En ningún caso se permitirá la colocación de anuncios al exterior del condominio, sin permiso previo del Administrador otorgado por escrito.-----

ARTÍCULO VEINTE.- CONSTRUCCIONES EN ÁREAS PRIVATIVAS. Todo Condómino u ocupante que desee efectuar cualquier construcción nueva, remodelación, ampliación o cambio alguno en su área privativa deberá someterlo a la aprobación del Comité de Arquitectura y Construcción, mediante solicitud por escrito y en los términos que establece el Reglamento de Construcción y Adecuaciones del Condominio.-----

El condómino u ocupante, sus contratistas y proveedores deberán acatar todas y cada una de las disposiciones laborales, de seguridad social, fiscales y de cualquier índoles, para llevar a cabo su obra, demostrando el cumplimiento de esas obligaciones con la documentación que acredite el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Lo anterior lo hará del conocimiento del administrador por cualquier contingencia que pudiere presentarse.-----

En caso de incumplimiento de la hipótesis anterior, al condómino se hace responsable de los daños y perjuicios que se ocasionaran por producto de la obra interior y en consecuencia, resarcir los que se originen a terceros en sus bienes o personas, derivados de la remodelación de la unidad de propiedad exclusiva, siendo responsable el condómino propietario de dicha unidad. Por lo anterior, el propietario de la unidad de propiedad exclusiva, libera al condominio, a sus condóminos, al constructor, al desarrollador, al administrador y a cualquier otro de las obligaciones laborales, de seguridad social y fiscales en las que incurran por la modificación de su unidad de propiedad exclusiva.---
Las áreas comunes por donde se permitan las circulaciones de los trabajadores de la obra de un área privativa, deberán ser mantenidas por personal del condómino propietario de la mencionada área y aseada cuantas veces se requiera a juicio de la administración, así mismo el condómino propietario se responsabiliza de reparar o reponer cualquier desperfecto que se origine por el tránsito de personas, vehículos o materiales, o cualquier otro.-----

Las disposiciones de este artículo no serán aplicables a los proyectos de construcción, remodelación o ampliación que lleve a cabo el desarrollador.-----

ARTÍCULO VEINTIUNO. DE LA CONSERVACIÓN DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. El Condómino deberá dar periódicamente el mantenimiento adecuado a las fachadas de su unidad de propiedad exclusiva, atendiendo las recomendaciones del Administrador y del Comité de construcción y adecuaciones para la imagen y edificación de la casa, con el fin de mantener la armonía y el concepto arquitectónico del condominio. Así mismo, será su responsabilidad dar mantenimiento a las áreas ajardinadas o áreas verdes que sean parte de su propiedad, las cuales no podrán ser removidas ni sustituidas por construcción alguna. Esta obligación permanecerá vigente aun cuando el condómino transmita por cualquier título legal el uso o goce de su unidad de propiedad exclusiva. Las unidades de propiedad exclusiva que permanezcan sin construcción deberán ser chapeados y/o desmontados cada cuatro meses de acuerdo al calendario que establezca la administración. -----

ARTÍCULO VEINTIDÓS.- DERECHOS DE “EL DESARROLLADOR”.- El Desarrollador, así como sus empleados, dependientes, representantes, contratistas y prestadores de servicios, y en general, cualquier persona que preste un servicio o realice una obra a petición de “El Desarrollador” podrá tener total acceso al condominio mientras el primero en mención tenga la calidad de Condómino; esto es, que sea propietario de una o más unidades de propiedad exclusiva, siendo nula cualquier resolución de Asamblea, órgano de administración o Comité de vigilancia del condominio emitido en sentido contrario. ---

“El Desarrollador” en este acto se reserva el derecho para sí y para sus causahabientes y cesionarios, de mantener una o más oficinas de venta, oficinas de administración, operación y señalamientos que anuncien el condominio o unidades en específico y podrán ser reubicadas por éste último de tiempo en tiempo. En todo momento, las oficinas y señalamientos permanecerán en unidades de propiedad exclusiva del desarrollador. -----

Asimismo, el desarrollador podrá efectuar sus obras de construcción en sus unidades de propiedad exclusiva, o bien, de infraestructura y urbanización en cualquier lugar del condominio, así como almacenar materiales en estas ubicaciones y para utilizar los mismos conforme sea necesario. Lo anterior deberá ser realizado previa autorización de las obras por las autoridades correspondientes, en el horario que el propio “desarrollador” determine, debiendo el desarrollador notificar de dichas obras y los horarios en que efectuará las mismas al Administrador del condominio, para su conocimiento. -----

----- **CAPITULO SEXTO** -----
----- **DEL USO DE LAS AREAS Y BIENES COMUNES** -----

ARTÍCULO VEINTITRÉS.- USUARIOS ÁREAS COMUNES. Las áreas de uso común son para uso exclusivo de los condóminos, ocupantes, familiares directos y usuarios autorizados de las áreas privativas. Estas áreas deberán usarse de forma equitativa por los condóminos y ocupantes del condominio conforme a la moral y a las buenas costumbres, de manera ordenada y tranquila; no se permitirá acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás residentes. Queda prohibido fijar cualquier clase de anuncio o

letrero en las áreas comunes del condominio, con excepción de lo dispuesto en el artículo diecinueve que antecede. -----

Únicamente se podrán utilizar de manera exclusiva o preferente las áreas comunes del condominio cuando la Asamblea de condóminos correspondiente así lo apruebe.-----

ARTÍCULO VEINTICUATRO. ENAJENACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN. Las áreas y bienes inmuebles de uso común no podrán ser objeto de enajenación, ni de usufructo exclusivo de determinados condóminos, poseedores o terceros. -----

Los bienes muebles de uso común, por acuerdo de la asamblea, podrán enajenarse o desecharse cuando dejen de ser útiles para el condominio.-----

ARTÍCULO VEINTICINCO. OBRAS Y SERVICIOS EN LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN. Las obras de mantenimiento, reparaciones y mejoras se solventarán con cargo al fondo de administración que se integre con las cuotas de administración de los condóminos. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras y servicios no previstos, la asamblea resolverá lo que, conforme a los estatutos del condominio sea procedente.-----

----- **CAPITULO SÉPTIMO** -----
----- **PRESUPUESTO DEL CONDOMINIO** -----

ARTICULO VEINTISÉIS.- CARGAS COMUNES.- Por cargas comunes se entiende el costo de la atención de los bienes comunes, prestación de servicios comunes y creación de un Fondo de Reserva. -----

ARTÍCULO VEINTISIETE.- CLASIFICACION DE CARGAS COMUNES.- Son cargas comunes: -----

a) Los impuestos y derechos que cause el condominio con excepción de aquellos que en el presente Estatuto se consideren propios de cada condómino. -----

b) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble. -----

c) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y manual al servicio de los intereses comunes del inmueble. -----

d) Los gastos generales de agua y alumbrado en todas las partes comunes. -----

e) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de inmueble. -----

f).- Las primas de los seguros que se contraten de conformidad por lo dispuesto en los presentes estatutos. -----

g).- La cuota para el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración. ---

h) La cuota para el fondo de reserva para la administración o reposición de implementos con que deba contar el inmueble. - - - - -

i) Los gastos que se originen como consecuencia de la implementación de resoluciones válidamente tomadas en asambleas generales de condóminos, sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, o los que este efectuare por dicho concepto en cumplimiento de sus obligaciones. - - - - -

j) Gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor de la parte común del inmueble o de la vetustez del mismo y en los que se hubiera resuelto su reconstrucción. - - - - -

Cada condómino contribuirá en proporción a la cuota de participación de su unidad de propiedad exclusiva a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes del inmueble. - - - - -

ARTÍCULO VEINTIOCHO.- PAGO DE IMPUESTOS.- Para todos los efectos fiscales que correspondan cada unidad de propiedad exclusiva se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional cuota de participación de los bienes comunes. Los condóminos cubrirán independientemente los impuestos y derechos sobre su propiedad exclusiva. - - - - -

- - - - - **CAPITULO OCTAVO** - - - - -
- - - - - **DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y FONDOS DE RESERVA** - - - - -

ARTICULO VEINTINUEVE.- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.- Del total de los gastos que fueren necesarios erogar para los efectos del mantenimiento, administración, operación, servicios y gastos comunes del condominio. Las cuotas de administración podrán ser ordinarias o extraordinarias. - - - - -

El administrador deberá de calcular las cuotas de administración anuales de los condóminos con base en la operación resultante de multiplicar el monto del presupuesto del condominio por la cuota de participación correspondiente. - - - - -

ARTICULO TREINTA.- PRESUPUESTO ANUAL.- Anualmente el Administrador del Condominio elaborará el presupuesto de egresos y gastos de mantenimiento de las áreas y bienes comunes. La asamblea deberá de aprobar, preferentemente, en los cuatro primeros meses del año, el presupuesto del condominio para el año en curso, que contendrá al menos, los siguientes rubros: - - - - -

I. Los honorarios del administrador. - - - - -

II. El pago de la prima del seguro a que se refiere estos estatutos. - - - - -

III. Los costos ordinarios de mantenimiento, reparación o reposición de los bienes y áreas comunes. - - - - -

IV. La cantidad requerida para integrar el fondo de reserva, así como cualquier otro que se establezca en los presentes estatutos. - - - - -

V. Los salarios y prestaciones del personal que labore en el condominio, en su caso.

VI. Los demás que establezcan los estatutos. - - - - -

Los gastos que sean acordados o autorizados por la asamblea a cargo de determinados condóminos no integrarán el presupuesto.- - - - -

Cuando la asamblea no apruebe el presupuesto en el plazo establecido en el presente artículo, se entenderá que el presupuesto es igual al autorizado para el año anterior.- - - -

ARTÍCULO TREINTA Y UNO.- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Al aprobar el presupuesto anual, la Asamblea determinará las cuotas ordinarias correspondientes y que serán aportadas por los condóminos para cubrirlo, de acuerdo a la cuota de participación que les corresponda. - - - - -

Con las cuotas de administración de los condóminos se integrará un fondo de administración que estará bajo el manejo y resguardo del administrador.- - - - -

Las primeras cuotas y fondo de reserva, deberán ser cubiertas por cada condómino u ocupante o el desarrollador al administrador, en las fechas y por los montos señalados en el presente estatuto. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y DOS.- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EXTRAORDINARIAS.- En caso de que las cuotas de administración ordinarias no alcancen a cubrir los gastos de mantenimiento y administración, el Administrador determinará el importe de la cuota de administración extraordinaria, no presupuestadas, la cual será sometida a la Asamblea de Condóminos. En ningún caso la suma de las cuotas extraordinarias de los condóminos podrá superar el veinte por ciento del presupuesto autorizado en el año, a menos que sean aprobadas por el voto de los condóminos que representen, al menos el setenta y cinco por ciento de la cuota de participación.- - - - -

Independientemente de lo anterior, cada dos años se pagará obligatoriamente una cuota de administración extraordinaria con la finalidad de hacer las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de conservación y para que los servicios y áreas comunes funcionen normal y eficazmente, así como para llevar a cabo mantenimiento, remodelaciones y construcciones en las áreas comunes. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y TRES.- GASTOS ESPECIALES. Las áreas del condominio destinadas al servicio de determinadas unidades de propiedad exclusiva, los gastos especiales que de dichas áreas se deriven estarán a cargo de los condóminos propietarios de estas.- - - - -

Los gastos especiales para ser validos deberán ser propuestos y aprobados por todos los condóminos que los asumirán. No obstante, la asamblea deberá de aprobar la realización de cualquier obra que afecte la fachada de los bienes de uso común, incluso cuando esta sea asumida solo por una parte de los condóminos. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO. PLAZOS PARA EL PAGO DE CUOTAS Y SANCIONES EN CASO DE MORA.- El pago de las cuotas de administración ordinarias será por anticipado y mensualmente, mediante depósito o transferencia electrónica a la

cuenta que para tal efecto señale el administrador del condominio, en Moneda Nacional y sin necesidad de previo cobro o requerimiento. Los pagos de las cuotas de administración ordinarias deberán hacerse dentro de los primeros diez días naturales del mes que corresponda y los correspondientes a las cuotas de administración extraordinarias, dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en que se determinen. Los pagos de ambas cuotas deberán hacerse completos, sin aceptarse pagos parciales, salvo que la Asamblea de Condóminos determine lo contrario.- - - - -

La falta de pago oportuno de las cuotas de administración tanto ordinaria como extraordinaria generará intereses moratorios mensuales a la tasa que resulte de sumar diez puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria que publique el Banco de México y en caso de no poder determinarse dicha tasa, la tasa que la sustituya. Adicionalmente, si el adeudo lleva más de tres meses de atraso, se le podrá imponer al condómino una pena convencional equivalente al veinte por ciento de la cantidad omitida.-

Los pagos de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias que realicen los condóminos serán aplicados de la siguiente manera: - - - - -

a) Los realizados oportunamente se aplicarán en un cien por ciento al pago de la cuota que corresponda. - - - - -

b) Los pagos que se realicen extemporáneamente serán aplicados de la siguiente manera: - - - - -

- i) Intereses moratorios.- - - - -
- ii) Penas convencionales y sanciones.- - - - -
- iii) Cuota de administración ordinaria o extraordinaria según corresponda. - - - - -
- iv) Fondo de reserva.- - - - -

Los condóminos propietarios serán solidaria y mancomunadamente responsables del pago de las cuotas de administración que deban pagar los ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva.- - - - -

Ningún condómino podrá retener por ningún concepto el pago de sus cuotas y demás aportaciones a que esté obligado en los términos de este estatuto. Quien lo haga y sin perjuicio y además de las acciones legales que en su contra procedan, no tendrá derecho a recibir servicio alguno de la Administración del condominio.- - - - -

Trae aparejada ejecución, en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios o penas convencionales que establece el presente estatuto, siempre y cuando esté suscrito por el Administrador y acompañado de copia, certificada por Notario Público, del acta de asamblea relativa o del Estatuto del condominio, en que se hayan determinado las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan dos o más cuotas de administración pendientes de pago. - - - - -

La administración podrá establecer un programa de beneficios para los condóminos u ocupantes que paguen puntualmente las cuotas de administración, así como determinar los medios de pago que se consideren más eficientes para el cumplimiento de esta

obligación, mismo que deberá ser aprobado previamente por la Asamblea de
Condóminos. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO.- FONDO DE RESERVA.- El fondo de reserva se integra por las cantidades que aporten los condóminos adquirentes y está destinado a cubrir los gastos de obras, mantenimiento y reparaciones mayores que no alcancen a cubrirse con el monto de las cuotas extraordinarias o bien para cubrirse los gastos corrientes en el caso de que ciertos condóminos o usuarios autorizados no cubran oportunamente sus cuotas ordinarias. El condominio contará con un fondo de reserva que se constituirá con el porcentaje de presupuesto que determine la asamblea, el cual nunca podrá ser inferior al cinco por ciento. Los condóminos deberán cubrir a la Administración, su aportación para el Fondo de Reserva en los plazos que se estipulan para el pago de las cuotas de administración - - - - -

Cuando uno o varios condóminos incurran en mora, por cualquier concepto de pago, se podrá disponer el importe de los pagos no efectuados del fondo de reserva, para que se cuente con el flujo de efectivo suficiente para la erogación de todos los gastos y costos para la administración y mantenimiento del condominio. En este caso, una vez que se obtenga el cobro de los condóminos y/o usuarios autorizados morosos, el importe de tales pagos no hechos, así como los intereses moratorios y en su caso las penas convencionales pasaran al fondo de reserva. El Condómino y/o usuario autorizado acepta que en caso de caer en mora por cualquier concepto, el Administrador podrá hacer público su adeudo en los lugares que considere oportuno dentro de las áreas comunes del condominio. - - - - -

El administrador solo podrá disponer del fondo de reserva, sin autorización de la asamblea para casos urgentes. - - - - -

El remanente del fondo de reserva de un año se integrará al del año siguiente, de tal forma que las aportaciones que los condóminos realicen se ajusten para llegar al porcentaje acordado por la asamblea. - - - - -

Los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores a la vista de mínimo riesgo, previo acuerdo de la asamblea. - - - - -

- - - - - **CAPITULO NOVENO** - - - - - - - - - - **ORGANOS DE GOBIERNO** - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS. ORGANOS DE GOBIERNO DEL CONDOMINIO. Los órganos de gobierno del Condominio serán: - - - - -

- a) La Asamblea General de Condóminos. - - - - -
- b) El Administrador. - - - - -
- c) El Comité de Vigilancia del Condominio. - - - - -
- d) El Comité de Arquitectura y Construcción. - - - - -

- - - - - **DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS** - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE.- ÓRGANO SUPREMO DEL CONDOMINIO.- La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio y la máxima

instancia para la discusión y toma de acuerdos, representará a la totalidad de sus integrantes. Sus decisiones serán obligatorias aún para los ausentes y disidentes. Los acuerdos tomados legalmente en las Asambleas, obligan a todos los condóminos.-----

La asamblea contará con 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, la ley.-----

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

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

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

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

VIII. 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.-----

IX. 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.-----

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

XI. Las demás que le confiera la 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 TREINTA Y OCHO.- CONVOCATORIA PARA ASAMBLEAS.- El Administrador expedirá y notificará las convocatorias a Asamblea General.-----

Las convocatorias para las sesiones ordinarias de la asamblea deberán de notificarse a sus integrantes con, al menos, diez días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse la sesión de que se trate. Las convocatorias para las sesiones extraordinarias se notificarán con, al menos, veinticuatro horas de anticipación.-----

El orden del día, con la relación de todos los temas que se tratarán en la sesión se anexará a la convocatoria, así como toda la información que se vaya a presentar para la

aprobación de los condóminos, o en su defecto señalará que dicha información estará a disposición de cualquier condómino a partir de la fecha de la citada convocatoria.- - - - -

Las convocatorias se enviarán al correo electrónico que señale el condómino y se publicarán en los estrados del condominio o en un lugar visible de este, habilitado a tal efecto.- - - - -

Será bajo la responsabilidad y riesgo de los condóminos, el que los ocupantes les entreguen o no las convocatorias a asambleas generales de condóminos, bastando que el Administrador entregue al ocupante dicha convocatoria.- - - - -

Las Asambleas respectivas no podrán ocuparse de asuntos diferentes de los contenidos en la orden del día, ni aun cuando se les designe como asuntos varios o generales, especialmente si el punto o los puntos a tratar requieren de una mayoría específica marcadas por la ley o el presente estatuto, en cuyo caso su votación y resolución definitiva será propuesta para la siguiente Asamblea. No obstante, la asamblea puede destituir al administrador o a cualquier otra persona que ejerza un cargo, emprender acciones contra ellos y nombrar a sus sustitutos, aun cuando no conste en el orden del día.- - - - -

No se requerirá de convocatoria cuando concurren todos los condóminos a la asamblea.-

Entre la primera y la segunda convocatoria, deberá mediar un plazo mínimo de cinco días hábiles.- - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE.- QUORUM Y VOTACION EN ASAMBLEA.- Para que una Asamblea General se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán asistir a ella los condóminos que representen, cuando menos el setenta y cinco por ciento de las cuotas de participación. - - - - -

En caso de segunda convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan.- - - - -

Cada condómino tendrá un porcentaje de votación igual al de la cuota de participación que le corresponde a su unidad de propiedad exclusiva. - - - - -

Para que sean válidas las resoluciones de asamblea, se requiere:- - - - -

a) El sesenta por ciento de votos del total de condóminos, si se celebra en virtud de la primera convocatoria.- - - - -

b) La mayoría de votos de los presentes, si se celebra en virtud de la segunda convocatoria o ulteriores convocatorias.- - - - -

c) Lo anterior, siempre y cuando el presente estatuto o la ley no exijan mayoría calificada para resolver sobre el asunto de que se trate, ya que en tal supuesto la asamblea se considerará legalmente instalada si está representado el porcentaje de votación requerido para resolver sobre el particular.- - - - -

Cada propietario gozará de un número de votos igual al de la cuota de participación que le corresponde a su unidad de propiedad exclusiva.-----

Podrán celebrarse Asambleas Generales de Condóminos sin previa convocatoria, siempre que estén debidamente representados la totalidad de los condóminos, resultando válidos y obligatorios los acuerdos que se tomen. -----

La votación será personal, nominal y directa, salvo en los casos de representación por apoderado. -----

Para tener derecho a voto en las Asambleas de Condóminos, los condóminos deberán estar al corriente en el pago de sus cuotas de administración, recargo, interés moratorio, sanciones o de cualquier otra aportación que se hubiere determinado, sin embargo los condóminos que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas de administración o de cualquier otra aportación que se hubiere determinado o hayan celebrado un convenio para el pago de sus adeudos, podrán asistir solo con derecho a voz a las sesiones de la asamblea. -----

ARTÍCULO CUARENTA.- REPRESENTACION POR APODERADO.- El condómino que no pueda asistir a una Asamblea podrá hacerse representar por apoderado especial designado mediante carta poder otorgada ante dos testigos acompañada de una copia de la identificación oficial del condominio otorgante o en su caso ante notario público.

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO.- REPRESENTACIÓN EN CASO DE COPROPIEDAD.- En caso de copropiedad de uno o varias unidades de propiedad exclusiva los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación.-

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS.- PRESIDENTE EN LAS ASAMBLEAS.- Entre los asistentes a la Asamblea, se elegirá por mayoría al condómino que presidirá la asamblea y el Administrador fungirá como secretario.-----

El presidente de la asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones: -----

I. Presidir las sesiones de la asamblea. -----

II. Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea. -----

III. Someter las propuestas de acuerdos a la consideración y votación de los integrantes de la asamblea. -----

IV. Las demás que le confiera esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio, en su caso, sus reglamentos interiores, y demás disposiciones legales y normativas aplicables. -----

El secretario de la asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones: -----

I. Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea. En caso de que no sea condómino, participará únicamente con derecho a voz. -----

II. Verificar la asistencia a las sesiones de la asamblea y la suscripción de la lista respectiva por parte de los condóminos. - - - - -

III. Verificar la votación de las sesiones de la asamblea. - - - - -

IV. Auxiliar al presidente en las sesiones de la asamblea. - - - - -

V. Requerir en su caso la documentación que sea necesaria para anexar al acta de la sesión. - - - - -

VI. Las demás que le confiera esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables. - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES.- LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA.- El Administrador llevará un libro de actas de las asambleas de condóminos. Las deliberaciones se inscribirán por orden cronológico en el libro de actas que podrá ser consultado por los condóminos. La elaboración, actualización y custodia del libro de actas, estará a cargo del administrador. - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO. ACUERDOS ADOPTADOS. El secretario, una vez agotados los temas del orden del día, leerá los acuerdos adoptados para que la asamblea apruebe la exactitud en la redacción. - - - - -

El acta de la sesión será firmada por el presidente y el secretario, quien la redactará, y deberá contener: - - - - -

I. La fecha y lugar de celebración de la sesión. - - - - -

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. El 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 represente. - - - - -

VI. Los acuerdos adoptados con la indicación del resultado de las votaciones. - -

Los condóminos asistentes a la asamblea se tendrán por notificados de los acuerdos tomados, el propio día de su realización. - - - - -

El administrador notificará, por medio de los estrados del condominio o por correo electrónico, el acta de la sesión a los condóminos que no hubieran asistido, en un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que se celebró la sesión. - - - - -

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 o, por

escrito, en un plazo de cinco días contados a partir de la publicación del estado de cuenta en los estrados del condominio.- - - - -

Transcurrido dicho plazo se considerará que se está de acuerdo con el estado de cuenta de que se trate. - - - - -

En caso de que los condóminos hagan observaciones al estado de cuenta, el administrador, en un plazo de cinco días, contados a partir de aquel en que las reciba, deberá contestar lo que a su derecho convenga. En caso de que el administrador no diera respuesta respecto de las observaciones o estas no satisfagan al condómino que las realizó, se dará conocimiento de la situación a la Asamblea para que analice el caso y acuerde lo que sea procedente conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables. - - - - -

La información relativa a la contabilidad del condominio pertenece a todos los condóminos, por lo tanto no puede ser divulgada o entregada a un condómino u ocupante en particular, salvo que así lo determine la Asamblea de Condóminos. - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO- SUSPENSIÓN Y CONTINUACIÓN POSTERIOR DE LA ASAMBLEA.- Si por alguna razón no pudieran tratarse todos los puntos contenidos en la orden del día, el Presidente podrá suspender la Asamblea y continuarla el día y hora que determine la mayoría de los presentes.- - - - -

- - - - - **CAPÍTULO DÉCIMO** - - - - -
- - - - - **ADMINISTRACIÓN** - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS.- DEL ADMINISTRADOR.- La administración directa del condominio estará a cargo de un Administrador que podrá ser persona física o moral. El Administrador tendrá la obligación fundamental de vigilar el cumplimiento de este estatuto, del reglamento de uso y convivencia y de las disposiciones legales aplicables en el condominio. Será designado y removido en Asamblea General de Condóminos, con excepción del primer Administrador que será nombrado libremente por el desarrollador al constituir el Régimen de Propiedad en Condominio y los subsecuentes en tanto no enajene el noventa por ciento de las unidades de propiedad exclusiva del condominio. - - - - -

El Administrador durará en su cargo indefinidamente, desempeñará su encargo desde el momento de su nombramiento y hasta que sea nombrado quien deba sustituirlo. La remuneración que perciba el Administrador será fijada por la Asamblea General a excepción de los treinta y seis primeros meses que serán determinados por el desarrollador. Los emolumentos del administrador formarán parte del presupuesto anual del condominio.- - - - -

En caso de que el Administrador nombrado sea un condómino, deberá estar al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones en el condominio, ya sean económicas o de cualquier otra naturaleza y habitar permanentemente en el condominio; en todo caso deberá probar su experiencia en la administración de condominios.- - - - -

El Administrador, tendrá a su cargo la administración del condominio, el cuidado y vigilancia de los bienes comunes y el constante orden y limpieza que debe tener dicho

inmueble. El Administrador ejercerá sus funciones, únicamente con recursos económicos, materiales y humanos que pueda tener a su disposición, con los recursos provenientes de las cuotas de administración y las demás aportaciones que determine la Asamblea de Condóminos, los condóminos o terceros, sin que el administrador esté obligado a realizar actividad alguna con recursos propios. - - - - -

Las medidas que tome y disposiciones que dicte el Administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos de que la Asamblea de Condóminos las modifique o revoque. - - - - -

Bajo su responsabilidad, el Administrador al entrar en funciones, deberá levantar un acta en la que se señale específicamente el estado de mantenimiento y conservación, o en su caso los desperfectos, en que se reciben los bienes comunes del condominio así como un inventario de los equipos, maquinaria e implementos que dan servicio al condominio. - - - - -

Si el administrador del Condominio es la asociación civil constituida con los condóminos propietarios de las unidades de propiedad exclusiva, esta quedará liberada de la obligación de otorgar fianza para el ejercicio de su encargo. - - - - -

El Administrador podrá contratar a una persona física o moral que se encargue de la operación del condominio. - - - - -

El Administrador quedará liberado de cualquier responsabilidad cuando actúe en cumplimiento y ejecución de las resoluciones adoptadas por el comité de vigilancia y la asamblea general de condóminos, para tales efectos, deberá conservar un expediente debidamente organizado, en el cual se integran cronológicamente todas las resoluciones tomadas por el mencionado comité de vigilancia y la asamblea. - - - - -

ARTICULO CUARENTA Y SIETE.- FACULTADES DEL ADMINISTRADOR.-

Corresponderá al administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación, la ejecución de los acuerdos de la asamblea de condóminos salvo que por razones especiales se designe a otra persona. También recaudará de los condóminos lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes; velará por la observancia del Estatuto del Condominio y la Ley. - - - - -

El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Las medidas que tome y disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, usuarios autorizados y visitantes, a menos de que la asamblea las modifique o revoque. - - - - -

El administrador tendrá las siguientes facultades y obligaciones: - - - - -

- I. Elaborar las convocatorias y el orden del día de las sesiones de la asamblea. - - - -
- II. Notificar las convocatorias a los integrantes de la asamblea. - - - - -
- III. Tener la representación legal de la asamblea. - - - - -

- IV. Difundir los acuerdos adoptados en sesiones y vigilar su cumplimiento, de conformidad con los plazos establecidos y las responsabilidades asignadas. -----
- V. Determinar la celebración de sesiones extraordinarias. -----
- VI. Ejecutar y verificar el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea, e informarle respecto a ello. -----
- VII. Levantar y resguardar las actas de las sesiones de la asamblea, así como la demás documentación relativa a estas. -----
- VIII. Certificar los documentos de la asamblea. -----
- IX. Cuidar y vigilar los exteriores de las unidades de propiedad exclusiva y las áreas y bienes de uso común, así como el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento, reparación y reposición de las instalaciones, servicios y bienes de uso común, conforme a lo establecido en esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables. -----
- X. Presentar a la asamblea un informe anual de actividades y el estado de cuentas del ejercicio anual precedente. -----
- XI. Elaborar la propuesta de presupuesto para el año inmediato siguiente. -----
- XII. Recabar y conservar la documentación relacionada con el condominio, así como ponerla a disposición de cualquier condómino que así lo solicite, salvo la que de acuerdo a los estatutos o esta ley deban ser conservados por otra persona. -----
- XIII. Gestionar la realización de las obras de conservación y reparación de carácter urgente o conveniente en las áreas y bienes de uso común, con cargo al fondo de reserva. -----
- XIV. Representar legalmente al condominio y los condóminos, en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con las facultades de representación de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por los estatutos o por la asamblea. -----
- XV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos, con excepción de los casos en que esta designe a otras personas para tal efecto. -----
- XVI. Recaudar, de cada uno de los condóminos, las aportaciones correspondientes a las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias o a cualquier otro tipo de contribución destinada a la integración del fondo de administración o al mantenimiento, reparación, reposición y conservación del condominio, y otorgar recibo a cada condómino por dichas aportaciones. -----

XVII. Efectuar los gastos necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, operación y administración del condominio, con cargo al fondo de administración, y según lo establecido por la ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio. - - - - -

XVIII. Entregar mensualmente a cada condómino, el estado de cuenta que contenga la relación pormenorizada de ingresos y egresos del período correspondiente; los montos de las cuotas de administración pendientes de 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 de uso común; y el señalamiento del plazo para formular observaciones y objeciones al estado de cuenta.- - -

XIX. Acudir ante notario público, o verificar que la persona designada para ello, lo haga, para obtener la protocolización del acta de asamblea en la que se aprueben modificaciones al acta constitutiva o a los estatutos, y verificar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán. - - - - -

XX. Vigilar la observancia y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio, así como hacer las advertencias que correspondan. - - - - -

XXI. Llevar el inventario de bienes muebles. - - - - -

XXII. Gestionar con las autoridades competentes las licencias y permisos que sean necesarios para la realización de obras en las áreas y bienes de uso común del condominio. - - - - -

XXIII. Las demás que fueran necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento del condominio, de conformidad con la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables. - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO. FORMALIDADES A LA TERMINACIÓN DEL PERÍODO DEL ADMINISTRADOR. Terminado el período de un administrador, este deberá entregar a quien lo sustituya, en un término que no exceda de siete días naturales, los estados de cuenta y, en general, toda la documentación y bienes que tuviera bajo su responsabilidad con motivo de su encargo. - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE.- COMITÉ DE VIGILANCIA. El comité de vigilancia estará integrado por el número de condóminos que determine la asamblea, pero nunca inferior a tres, durará en su cargo un año, y sólo podrá ser removido por acuerdo tomado por la asamblea.- - - - -

La designación de este Comité será realizada por la Asamblea General de Condóminos que se celebre una vez al año dentro de los cuatro primeros meses del año. - - - - -

El término del cargo para el cual son elegidos es por un año, desempeñándose en forma honorífica, pudiendo ser reelectos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que tomen posesión quienes los sustituyan. - - - - -

Los requisitos para ser miembro del Comité de vigilancia serán los siguientes: - - -

a) Ser Condómino debidamente registrado ante el Administrador y habitar permanentemente en el condominio. -----

b) Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones determinadas por el Administrador y la Asamblea. -----

El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones: -----

I. Supervisar que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea general de Condóminos, así como los demás deberes que impone este estatuto, la escritura constitutiva del condominio y las disposiciones legales aplicables. -----

II. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador. -----

III. Rendir cuentas a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.-----

IV. Informar a la Asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los Condóminos. -----

V. Coadyuvar con el Administrador en observaciones y ejecución de sanciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones. -----

VI. Las demás que deriven de este estatuto, del estatuto de uso y convivencia, la escritura constitutiva del condominio y las disposiciones legales aplicables. -----

Las resoluciones del comité serán tomadas por mayoría de votos de la totalidad de sus miembros, correspondiendo un voto a cada miembro y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.-----

Para convocar al comité de vigilancia será suficiente la notificación personal por el administrador o por cualquiera de sus miembros o por correo electrónico.-----

Para poder asistir con voz y voto a las juntas, será necesario que el condómino se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias, extraordinarias, de fondo de reserva, intereses moratorios, o cualquier otro que se haya determinado en asamblea de condóminos.-----

ARTICULO CINCUENTA. COMITÉ DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN. Con el objetivo de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento Interior de Construcciones y Adecuaciones, el desarrollador designará un Comité de Arquitectura y Construcción, cuyos miembros deberán ser ratificados en la primera Asamblea General de Condóminos del Condominio Arbórea, estará integrado por el número impar de personas que se determine en su nombramiento. Los integrantes de este Comité deberán ser personas físicas con probada experiencia en construcción y diseño arquitectónico y podrán ser o no condóminos del desarrollo, estarán en su cargo por un período de dos años, pero permanecerán en sus cargos, hasta que tomen posesión los nuevos integrantes. -----

Hasta en tanto se integra el Comité de Arquitectura y Construcción, el desarrollador será el único responsable de la aplicación del Reglamento Interior de Adecuaciones y Construcciones y por consecuencia de emitir las autorizaciones e imponer las sanciones correspondientes. - - - - -

Para el ejercicio de sus funciones el Comité de Arquitectura y Construcción, podrá auxiliarse del personal capacitado y contratar a especialistas en las áreas de ingeniería y arquitectura para que lleven a cabo la revisión de los planos, proyectos y especificaciones presentados por el condómino u ocupante. Los honorarios que se generen por este concepto serán pagados por el condómino u ocupante al momento de presentar la solicitud de autorización.- - - - -

El Comité de Arquitectura y Construcción, revisará y autorizará la documentación y planos entregados, pudiendo negar su autorización, si el proyecto para la obra no reúne las cualidades o características mínimas o bien no es armoniosa con el condominio en general. - - - - -

El Comité de Arquitectura y Construcción tendrá quince días hábiles para revisar y en su caso, aprobar los planos y especificaciones entregados por parte de los Condóminos. En caso de aprobación, el comité, emitirá una carta de autorización en la cual se especificarán los trabajos a realizar, los horarios en los que se podrán llevar a cabo y el número de personas que podrán ingresar al condominio para la realización de los trabajos, así como el nombre de los responsables de la obra. - - - - -

Una vez cumplidos todos los requisitos, el Comité de Arquitectura y Construcción hará entrega de la carta de autorización para la realización de las obras al condómino u ocupante que la haya solicitado y a la administración del condominio para que se autorice el ingreso del personal.- - - - -

Lo estipulado en los tres párrafos inmediatos anteriores, podrá ser modificado, ampliado o precisado en sus tiempos y/o procesos por el Administrador y/o el Comité de Arquitectura y Construcción, con el objetivo de promover el orden y la seguridad en el desarrollo.

El Comité de Arquitectura y Construcción, revisará que la ampliación, remodelación o en su caso construcción no invada o afecte otra área privada o unidad de propiedad exclusiva, que cumpla con las especificaciones de lo que sí está permitido ampliar o construir en cada caso. Así mismo, que no invada o afecte las áreas o bienes comunes. -

El condómino u ocupante, así como la persona física o moral contratada para la realización de las obras, serán los únicos responsables de la realización, conclusión y calidad de las mismas, en virtud de que los planos y especificaciones aprobados por el Comité de Arquitectura y Construcción, no incluyen el estudio profundo de diseños de ingeniería, estos órganos no asumen responsabilidad alguna por dichos planos, ni por cualquier defecto en la estructura que se construya de conformidad con dichos planos y especificaciones, ni por incumplimientos en cuanto a las disposiciones aplicables. - - - - -

- - - - - **CAPITULO DECIMO PRIMERO** - - - - -
- - - - - **SANCIONES** - - - - -

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO.- FACULTAD PARA IMPONER SANCIONES.- Los facultados para imponer las sanciones a que se refiere el presente estatuto son el Administrador del condominio o en su caso, la Asamblea General de Condóminos.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS. SANCIONES.- En caso de incumplimiento a lo establecido en el Código, la Ley, el presente estatuto y las demás disposiciones legales aplicables, se impondrá al infractor según la gravedad del caso las siguientes sanciones: -

- a) Recomendación de carácter verbal o escrita.-----
- b) Amonestación verbal o escrita.-----
- c) El pago de daños o perjuicios, o bien, una pena convencional equivalente al importe de cuatro cuotas de administración ordinarias. En el caso de incumplimiento a disposiciones relacionadas a la construcción en Unidades de propiedad exclusiva o a los lineamientos y procesos establecidos en el Reglamento de Construcciones y Adecuaciones del condominio, la pena convencional será equivalente a diez cuotas de administración ordinarias.-----
- d) El condómino que reiteradamente incumpla sus obligaciones, de conformidad con lo dispuesto en la ley, el acta constitutiva, los presentes estatutos o los reglamentos interiores del condominio, será responsable por los daños y perjuicios que cause a los otros condóminos y podrá ser demandado en los términos de la legislación aplicable.-----

Para la imposición de estas sanciones se atenderá a la gravedad y naturaleza de la falta, por lo que no se seguirá un orden preestablecido. -----

ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES.- REINCIDENCIA.- En caso de reincidencia la sanción se duplicará y se impondrá tantas veces, cuantas se viole el Estatuto o los Reglamentos emitidos. -----

-----**-CAPITULO DECIMO SEGUNDO -**-----
-----**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**-----

ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO.- MODIFICACIONES AL ESTATUTO Y A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- Las modificaciones del acta constitutiva se acordarán en sesión de la asamblea, y para su aprobación se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el noventa por ciento de la cuota de participación. -----

El Administrador, o la persona que en especial determine la asamblea, realizarán las gestiones necesarias para protocolizar, ante notario público, las modificaciones al acta constitutiva aprobadas por la asamblea e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán. ---

El acta deberá seguir el procedimiento de modificación que se señala en este artículo solo cuando se efectúen cambios referentes a la creación, ampliación, reducción o extinción de áreas y bienes de uso común o de unidades de propiedad exclusiva. -----

ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO.- EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- El régimen de propiedad en condominio podrá extinguirse 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 75% de la cuota de participación. -----

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. -----

Los condóminos podrán modificar, en el mismo acuerdo de extinción, las cuotas de participación establecidas en el acta constitutiva, así como cualquier otro punto que consideren conveniente. -----

ARTICULO CINCUENTA Y SEIS.- REPARTOS.- Extinguido el condominio, de ser posible el terreno será dividido entre los propietarios proporcionalmente al valor total del inmueble. 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 porcentaje que cada propietario represente en el valor total del inmueble.-----

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

ARTICULO CINCUENTA Y SIETE.- PRIVACIDAD. La información personal proporcionada al Desarrollador, al Administrador, a los miembros del Comité de Vigilancia y al personal al servicio del condominio que por razón de su actividad tuviere acceso a ella, será utilizada bajo los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad y proporcionalidad en términos de la Ley de la materia, con el propósito de prestarle a los condóminos u ocupantes, servicios de administración, para informarles acerca de las actividades y funcionamiento de su condominio, convocarlos a las asambleas, requerirles el pago de sus cuotas, notificarles, realizarles cargos automáticos a sus tarjetas de crédito y emitirles los comprobantes de pago; y verificar la información que nos proporciona.-----

De forma eventual, los datos personales del condómino u ocupante se comparten para el cumplimiento de requerimientos legales o la atención de una orden fundada y motivada de las autoridades competentes, el Desarrollador o el Administrador podrán transferir su información personal a empresas filiales o subsidiarias, en dicho caso, el condómino u ocupante será informado previamente de esta situación a efecto de solicitarle su autorización e informarle sobre los destinatarios o terceros receptores y finalidades de dichas transferencias. En cualquier caso, el Administrador comunicará el aviso de privacidad a los destinatarios de sus datos personales, a fin de que respeten sus términos.-----

Los condóminos u ocupantes, como titulares de la información, tendrán derecho al Acceso, Rectificación y Cancelación de sus datos personales, a oponerse al tratamiento de los mismos o a revocar el consentimiento que para dicho fin haya otorgado. El Desarrollador, el Administrador y el Comité de Vigilancia serán responsables de la protección de datos personales.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO.- MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-

Para fomentar la convivencia armónica y la paz social en el condominio, solucionando a través del diálogo los conflictos que surjan entre los condóminos u ocupantes, con relación a determinado hecho, derecho, contrato, obligación, acción o pretensión, siempre que se trate de asuntos que puedan ser objeto de transacción, y que no se afecten la moral, los derechos de terceros, ni se contravengan disposiciones de orden público, ni se trate de derechos irrenunciables, serán objeto de mediación y conciliación por el Centro Estatal de Solución de Controversias del Poder Judicial del Estado de Yucatán o los Centros Públicos o Privados de Solución de Controversias, a través de los facilitadores adscritos a los mismos, así como por los facilitadores privados certificados que presten sus servicios en forma individual.-----

Para estos efectos, se entienden por conciliación: el procedimiento voluntario a través del cual las personas involucradas en un conflicto determinado como conciliable, encuentran la manera de resolverlo a través de un acuerdo satisfactorio para ambas partes, con la intervención de un facilitador que estará investido de imparcialidad y neutralidad, que actuará promoviendo el diálogo entre las partes en conflicto y fórmulas de acuerdo que permitan llegar a la solución satisfactoria del conflicto y por mediación: el procedimiento voluntario en el cual un facilitador imparcial y sin facultad para sustituir las decisiones de las personas involucradas en una controversia, las asiste con la finalidad de facilitar las vías de diálogo y la búsqueda en común de un acuerdo que contenga la voluntad de las partes, sin necesidad de recurrir al procedimiento judicial. -----

Si no fuera posible aplicar los mecanismos alternativos de solución de controversias, el conflicto se someterá a la autoridad judicial que corresponda.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE. SUPLETORIEDAD.- Todo lo no previsto en el presente estatuto, será decidido de acuerdo con el Código, la Ley, la escritura constitutiva del condominio o la asamblea general de condóminos.-----

Cuando los términos empleados en este estatuto, no sean claros, el mismo deberá ser interpretado conforme a su espíritu y a la buena fe, y no conforme al sentido literal de la palabra. Las diferentes disposiciones del estatuto deberán interpretarse íntegramente atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas 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.-----

----- **ARTICULOS TRANSITORIOS**-----

PRIMERO.- Se nombra como primer administrador del condominio al Señor Alfonso Sanchez Tello Zapata a partir de la fecha de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio. -----

SEGUNDO.- El Administrador nombrado en los términos del artículo primero transitorio inmediato anterior, podrá nombrar al operador y cobrar los honorarios que autorice el desarrollador, con cargo a las cuotas de administración del condominio. -----

Las doce primeras cuotas de administración ordinarias y la aportación inicial al fondo de reserva, serán pagadas al momento de suscribirse la escritura de compraventa.-----

TERCERO.- El presupuesto para los gastos de mantenimiento y operación del condominio durante el inicio de su operación y durante los treinta y seis primeros meses de operación del condominio será el que fije el desarrollador y en consecuencia la cuota de administración inicial será la que el propio desarrollador determine. - - - - -

CUARTO.- La expedición y aplicación de los reglamentos interiores del condominio y de los demás disposiciones que emanen de este estatuto, el nombramiento del Administrador, del Comité de Vigilancia, del Comité de Arquitectura y Construcción así como la fijación del monto periódico de los gastos y cuotas de administración, de montos de fondos, presupuestos y en general, las demás contribuciones al condominio por áreas comunes, a cargo de los Condóminos, será determinado exclusivamente por el Desarrollador hasta que haya enajenado el noventa por ciento de las unidades de propiedad exclusiva del condominio o el Desarrollador renuncie por escrito a esta facultad, de manera total o parcial, en forma definitiva o temporal y dicha renuncia sea aprobada por la Asamblea General de Condóminos.- - - - -

QUINTO.- Para todo lo no previsto por este estatuto, se estará a lo establecido en la escritura de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, al Código Civil del Estado de Yucatán, a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y cualesquiera Leyes supletorias. - - - - -

Y para debida constancia se expide el presente Estatuto en la Ciudad de Mérida, Yucatán, México a los treinta y un días del mes de diciembre del año 2015.

.