

**REGLAMENTO
CONDOMINIO SECRET WATERS**

**CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo Primero.- De conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Quintana Roo, se emite el presente Reglamento, el cual norma las relaciones entre condóminos del Condominio Secret Waters, así como el uso, destino, áreas privadas, áreas comunes, la Administración y funcionamiento del propio condominio y sus disposiciones son de carácter obligatorio para todas aquellas personas que por cualquier título legal detenten la propiedad, posesión, uso o usufructo de cualquiera de los bienes que integran el condominio.

Condominio.- Los inmuebles ubicados en el lote número cuatro, de la manzana dieciocho, del plano cero dos, del desarrollo turístico denominado "Puerto Aventuras", Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con una superficie de NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS.

Escrituras.- A los instrumentos mediante los cuales se formalicen las compraventas o que tengan por objeto transmitir la propiedad de cualquier unidad privativa del Condominio.

Escritura Constitutiva.- El instrumento mediante el cual se constituya el Régimen de Condominio.

Condóminos.- A las personas físicas o morales que sean propietarias o titulares de derechos fideicomisarios de cualquier unidad privativa del Condominio.

Empleados.- A las personas físicas o morales contratadas por Condóminos o usuarios para desempeñar servicios en sus unidades privativas, como lo son empleados domésticos, niñeras, personal de limpieza y otros similares.

Usuarios.- A las personas físicas o morales que en

**BY LAWS
SECRET WATERS CONDOMINIUM**

**CHAPTER ONE
GENERAL DISPOSITIONS**

Article One.- In accordance with the Condominium Regime of Real Estate Law for the State of Quintana Roo, this Regulation is issued, same that regulates the relations between condominium owners of the Secret Waters Condominium, as well as the use, destination, private areas, common areas, the Administration and operation of the own Condominium and its provisions are mandatory for all those persons who, for any legal title, have ownership, possession, use or enjoyment of any of the properties that make up the condominium.

Condominium.- The buildings located on lot number four, block eighteen, blueprint zero two, of the tourist development denominated Puerto Aventuras, Municipality of Solidaridad, Quintana Roo, with an area of NINE THOUSAND ONE HUNDRED AND EIGHTY SIX POINT THIRTY TWO SQUARE METERS.

Deeds.- The instruments which formalize purchases and sales or which have the objective of transmitting the property of any privative unit of the Condominium.

Condominium Regime Deed.- The public deed in which terms the Condominium Regime is formalized.

Condominium Owners.- The persons or companies that are the owners or titleholders of trust rights of any private unit within the Condominium.

Employees.- The persons or companies hired by the Condominium Owners or users to provide services in their private units, as is the case with domestic employees, child care employees, cleaning personnel and any and all similar persons or companies.

Users.- Any person or company who as a result of

virtud de contrato celebrado con los Condóminos, tengan el uso de cualquier unidad privativa del Condominio.	an agreement executed with the Condominium Owners has the use of any private unit within the Condominium.
Visitantes.- A las personas físicas que se introduzcan al Condominio con fines de visitar a un Condómino o usuario, con su consentimiento.	Visitors.- Any person that is provided with access to the Condominium with the purpose of visiting a Condominium Owner or user thereof, with the consent of said person.
Reglamento.- El presente Reglamento de Condominio y Administración.	Regulations.- The herein Regulations of the Condominium and Management.
Código Civil.- El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.	Civil Code.- The Civil Code of the Free and Sovereign State of Quintana Roo.
Ley .- La Ley de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Quintana Roo.	Law.- The Real Estate Condominium Regime Law of the State of Quintana Roo.
Personal.- A las personas físicas o morales que sean contratadas por la Administración para prestar sus servicios a fin de satisfacer las necesidades del Condominio.	Personnel.- Any and all persons or companies hired by the Management for the provision of services aimed at the fulfillment of the requirements of the Condominium.
Artículo Segundo.- El Condominio se registrará por las disposiciones contenidas por la Ley de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Quintana Roo, la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio, este Reglamento, el Reglamento de la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C. y las Escrituras.	Article Two.- The Condominium shall be subject to the dispositions contained in the Real Estate Condominium Regime Law of the State of Quintana Roo, the Condominium Regime Deed, the herein Regulations, the Regulations of the Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C, and the Deeds.
Artículo Tercero.- Quedan obligadas al cumplimiento de todas las disposiciones contenidas en este Reglamento y a las determinaciones de las Asambleas de Condóminos, todos los propietarios de los departamentos en Condominio y locales comerciales, sus arrendatarios, sus clientes, sus respectivas familias, sus invitados y dependientes, sus empleados, sus proveedores, todos los ocupantes y visitantes y el personal de administración del Condominio. La simple adquisición o arrendamiento de los departamentos en condominio o de los locales comerciales, su mera ocupación o acceso a las mismas, bastará para que se considere que las personas indicadas aceptan y se sujetan a las disposiciones del presente Reglamento y normas que regulan esta materia, obligándose a su estricto cumplimiento.	Article Three.- All owners of apartments and commercial space in the Condominium, tenants, clients, families, visitors and personnel thereof, as well as employees, all occupants and visitors of said parties and Condominium management personnel, shall be subject to compliance with all dispositions contained in the present Regulations, as well as with all determinations established in the Condominium Owners Meetings. In the event of any acquisition or rent of the apartments or commercial spaces in the Condominium, the occupation thereof or access thereto by any party shall be considered as the acceptance and adherence to said Regulations on the part of said party of any and all dispositions contained in the present Regulations and laws applicable in the matter, this subjecting any and all parties to strict compliance with said regulations.
Artículo Cuarto.- Las personas a que se refiere el artículo anterior deberán abstenerse de llevar a cabo cualquiera de las siguientes conductas dentro	Article Four.- The parties mentioned in the article above shall abstain from any of the following behaviors within their apartments, commercial

de sus departamentos, dentro de los locales comerciales y en áreas comunes y recreativas:

- I.- Atentar en contra de la tranquilidad de cualquier otra persona o del Condominio;
- II.- Atentar en contra de la seguridad de cualquier otra persona o del Condominio;
- III.- Atentar en contra de los principios básicos de la moralidad y buenas costumbres;
- IV.- Causar daños o poner en riesgo de que se causen daños al Condominio;
- V.- Darle un uso diferente a los departamentos al de residencial familiar;
- VI.- Darle un uso diferente a los locales comerciales al de comercio; y
- VII.- Atentar en contra de la estabilidad, seguridad y salubridad del Condominio o sus ocupantes.

spaces, as well as in any common and recreational areas of the Condominium.

- 1.- Disturbing the peace of any other person;
- II.- Threaten the safety of any other person;
- III.- Disturb the basic principles pertaining to the morality and proper customs;
- IV.- Damage or risk of any damages to the Condominium;
- V.- Use of any of the apartments for purposes other than family residences;
- VI.- Use of the commercial space for purposes other than commercial;
- VII.- Endanger the stability, security and general health of the Condominium or the occupants thereof.

Los Condóminos, que conforme lo acuerde y determine por escrito el Consejo de Vigilancia, se encuentren en violación con lo anterior, podrán ser sancionados con el pago de las penas convencionales establecidas en el Artículo 42 del presente Reglamento por acuerdo de dicho Comité de Vigilancia.

The Condominium Owners, that the Vigilance Committee agree and state in writing are in violation of any of the above, or of any obligation of this Regulation may be imposed the payment of the conventional penalties established in article 42 of the herein by agreement of said Vigilance Committee.

Artículo Quinto.- Las personas a que se refiere el Artículo Tercero son responsables de los daños y perjuicios ocasionados por las infracciones al presente Reglamento.

Article Five.- The parties referred to in Article Three shall be responsible for all damages and injuries resulting from any violation of the herein Regulations.

Los Condóminos serán subsidiaria y solidariamente responsables de los daños y perjuicios ocasionados por sus usuarios, personal, empleados o visitantes.

Condominium Owners shall be subsidiary and jointly responsible for any damage and injuries caused by said party's users, personnel, employees or visitors.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS BIENES INDIVIDUALES

CHAPTER TWO INDIVIDUAL PROPERTY

Artículo Sexto.- Son bienes individuales todos aquellos señalados como unidades privativas en la Escritura Constitutiva.

Article Six.- Individual property shall be regarded as all private units as established in the Condominium Regime Deed.

Artículo Séptimo.- El Condómino tendrá derecho exclusivo de disposición, uso y goce sobre sus unidades privativas.

Article Seven.- The Condominium Owner shall have the exclusive right of disposal, use and possession over its private units.

Artículo Octavo.- Las unidades privativas son aquellas formadas por departamentos, locales comerciales y los anexos que dentro de su descripción en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio y en este Reglamento se les haya asignado, como cajones de estacionamiento o alguna otra, mismas áreas que

Article Eight.- Private units shall be those regarded as apartments, commercial spaces and annexes which within the description thereof in the Condominium Regime Deed and in the Regulations here have been assigned thereto, such as parking spaces or any others. Said areas shall be assigned for the exclusive provision of services to the

deberán de ser destinadas exclusivamente para servir al departamento o local comercial al que le fueron asignados.

apartments and commercial spaces which they have been assigned to.

La asignación de los cajones de estacionamiento contenida en este Artículo y también en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio, otorga de manera permanente y exclusiva el uso de los cajones de estacionamiento a las unidades privativas correspondientes. Para cambiar dicha asignación de cajones de estacionamiento será necesario el voto favorable del 100% (cien por ciento) del pro indiviso total del Condominio.

The assignment of the parking spaces contained in Article here and in the Condominium Regime Deed grants the permanent and exclusive use of the parking spaces to the corresponding private units. To change the assignment of said parking spaces, 100% (one hundred percent) of the total pro-indiviso of the Condominium will be required.

TABLA DE ASIGNACIÓN DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASSIGNMENT OF PARKING SPACES:	
Cajón # Parking Space #	Departamento # Apartment #
1	401
2	402
3	403
4	404
5	301
6	302
7	303
8	304
9	201
10	202
11	203
12	204
13	101
14	102
15	103
16	104
17	308
18	307
19	306
20	305
21	407
22	406
23	405
24	410
25	409
26	408
27	309
28	310
29	205

30	206
31	207
32	208
33	209
34	210
35	105
36	106
37	107
38	108
39	109
40	110

Los cajones de estacionamiento identificados con los números 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 son áreas comunes para uso exclusivo de los locales comerciales identificados con los números 1, 2, 3 y 4.

The parking spaces identified with numbers 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 and 52 are common areas for the exclusive use of the commercial spaces with numbers 1, 2, 3 and 4.

Artículo Noveno.- Los anexos de las unidades privativas no podrán ser enajenados, ni otorgarse su uso y/o goce de manera separada de la unidad privativa a la que corresponde, sino que deberán serlo de manera conjunta. Se prohíbe la subdivisión de las unidades privativas con la finalidad de permitir a diversas personas su ocupación en base a títulos distintos, tales como el arrendamiento, subarrendamiento, comodato o cualquier otro de diversa naturaleza. Esto sólo podrá hacerse por unidad y formarán parte de la unidad los cajones de estacionamiento, bodegas, anexos y los pro-indivisos correspondientes de las áreas comunes.

Article Nine.- The annexed areas of any private unit shall not be transferable, and the use of them shall not be separately assigned with regards to its corresponding unit, rather, said areas shall be jointly determined. It is prohibited to sub divide any private unit with the purpose of allowing the occupation of different persons based in different titles, for example leasing, sub leasing, comodato or any other type of title. This will only be allowed per unit, and the parking spaces, warehouses and corresponding pro-indiviso applicable to the common areas will form part of the private units.

Artículo Décimo.- Los Condóminos podrán ejecutar obras en el interior de su departamento sólo con el previo consentimiento por escrito del Administrador y del Comité de Vigilancia, quienes lo autorizarán siempre y cuando no sean afectados o modificados los elementos estructurales del edificio, instalaciones, fachadas, techos, terrazas, circulaciones, vestíbulos generales o cualquier otro bien de propiedad común o privada. El horario de trabajo para dichas obras deberá ser de lunes a viernes de 7:00 AM a 5:00 PM, los sábados de 8:00 AM a 2:00 PM y no se podrá trabajar en días festivos. En todo caso el Condómino deberá ajustarse al horario de labores establecido por la Asociación de Colonos, Propietarios y Fideicomisarios de Puerto Aventuras, A.C.

Article Ten.- Condominium Owners shall be permitted to carry out modifications within their apartments or within their commercial spaces only with the prior written consent of the Administrator, who shall provide said consent if the building's structural elements, facilities, facades, roofs, streets, alleys, general. Vestibules or any other individual or public or public property is not in any way affected. Working hours for said projects shall be from Monday to Friday, from 8:00 am to 6:00 pm, and work will not be permitted on holidays.

Artículo Décimo Primero.- Queda prohibido poner cortinas que no sean de color blanco o hueso.

Article Eleven.- The placement of any curtains that are not white or off-white is prohibited.

Queda prohibida la colocación de persianas anti-huracán que no sean de color blanco.

The placement of hurricane shutters that are not white is prohibited.

Artículo Décimo Segundo.- Queda prohibido el almacenamiento de sustancias peligrosas o explosivas en cualquier parte del Condominio.

Article Twelve.- The storage of any dangerous or explosive substance shall be prohibited in any part of the Condominium.

Artículo Décimo Tercero.- Será obligación de cada Condómino pagar el impuesto predial correspondiente a su unidad privativa, a partir del día que tome posesión de la misma.

Article Thirteen.- Every Condominium Owner is obligated to pay the property taxes of his corresponding private unit, starting on the date on which they take possession of said property.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS ELEMENTOS COMUNES

CHAPTER THREE COMMON AREAS

Artículo Décimo Cuarto.- Son elementos comunes aquellos señalados como tales en la Escritura Constitutiva y en los artículos veintitrés y veinticuatro de la Ley y que no sean o formen parte de las áreas privativas.

Article Fourteen.- Common areas are all elements stated as such in the Condominium Regime Deed and in Articles 23 and 24 of the Law and which are not a part of any of the private areas.

Artículo Décimo Quinto.- Todos los Condóminos tienen derecho sobre los bienes comunes, en proporción a la parte indivisa que les corresponda de acuerdo a la Escritura Constitutiva; sin embargo, los Condóminos dueños de los locales comerciales o sus clientes, personal y visitantes no tendrán derecho a usar las áreas comunes del Condominio entre los que se encuentran los jardines y la alberca y sólo podrán usar los cajones de estacionamiento destinados para uso exclusivo de sus locales comerciales.

Article Fifteen.- All Condominium Owners shall have a right to the common areas in the proportion of the individual part corresponding to said parties as established in the Condominium Regime Deed, however the Condominium Owners of the commercial space and their customers, personnel or visitors will not have the right to use the common areas of the Condominium, including the gardens and pool, and shall only have the right to use the parking spaces assigned for exclusive use of their commercial space.

Los Condóminos NO podrán:

The Condominium Owners shall NOT be permitted to:

I.- Modificar las fachadas, las restricciones de altura y remetimientos, ni cambiar el color de edificio.

I.- Modify facades, any restrictions on height and balconies or other similar concepts or change the color of the building.

II.- Colocar antenas de televisión o de cualquier otra especie en ninguna parte del Condominio. El Condominio contará con antena para servicio de televisión satelital y cada Condómino podrá contratar directamente el servicio, con costo a su cargo.

II.- Place any television antennas or any other type of antennas in any part of the Condominium. The Condominium will have a satellite television antenna and each Condominium Owner shall be entitled to contract the service at said party's expense-

III.- Estacionarse en cajón de estacionamiento distinto al que tienen asignado.

III.- Parking in any space that is not the one assigned to said party.

IV.- Colocar la basura de su departamento o local comercial en áreas que no sean asignadas para ello. La basura deberá ser empacada en bolsas de

IV.- Placing garbage from their apartments or commercial space in areas not assigned for said purposes. All garbage shall be packed in thick

plástico de buen calibre y atadas por el cuello.

plastic garbage bags properly closed at the top.

V.- Modificar las áreas e instalaciones comunes, o modificaciones en vestíbulos puertas o ventanas que den hacia cualquier parte de uso común, sin antes tener la aprobación de por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del pro-indiviso total del Condominio.

V.- Modification of any of the common areas or facilities, or modification of any vestibules, doors, or windows that face any of the common areas, without the prior approval of at least 95% (ninety five percent) of the total pro-indiviso of the Condominium.

VI.- Colocar en áreas comunes en forma temporal o permanente muebles, objetos, plantas o cualquier otro elemento ornamental.

VI.- Placement of any furniture, objects, plants or any other decorative element in a temporary or permanent manner in any of the common areas.

VII.- Colocar en fachadas interiores de áreas comunes, exteriores, muros o cualquier otro lugar, rótulos, placas, propaganda o decoraciones, con excepción de las fachadas y muros exteriores de los locales comerciales que dan frente a la calle.

VII.- Placement of any signs, plaques, advertising or decorations on any interior or exterior facades in the common areas, walls or any other place with exception of the facades and exterior walls of the commercial space that face the street.

La colocación de letreros en cuyos términos se oferte la VENTA de Unidades Privativas sólo podrá realizarse en las áreas y/o bajo los lineamientos que por escrito determine y/o autorice previamente el Comité de Vigilancia.

Placement of signs in which terms the SALE of Private Units is promoted or advertised will be made only in the areas and/or under the guidelines that the Vigilance Committee previously establishes in writing or authorizes.

VIII.- Colgar en ventanas o terrazas ropa, objetos o jardineras.

VIII.- Hang clothing, objects or plants on windows or terraces.

IX.- Usar en los departamentos, locales comerciales o áreas comunes aparatos ruidosos, ni provocar vapores o malos olores que contaminen el ambiente.

IX.- Use, in any apartment, commercial space or public area, any noisy equipment or equipments that generates any fumes or smells that pollute the environment.

Artículo Décimo Sexto.- La obras que se requieran en azoteas y áreas comunes, las impermeabilizaciones de todos los techos incluyendo las de los roof gardens, así como las reparaciones por daños ocasionados por incendios, sismos, rayos, huracanes, inundaciones y cualquier tipo de fenómeno natural en áreas comunes, serán por cuenta de todos los Condóminos de acuerdo a su pro-indiviso, no así para las áreas privadas que corresponderán al Condómino respectivo exclusivamente.

Article Sixteen.- Any repairs required on roof tops and common areas, the waterproofing of all roofs including the roof gardens, as well as any repairs resulting from damages from fire, earthquakes, lightning, hurricanes, floods and any other type of natural phenomenon in common areas shall be paid for by the Condominium Owners, in proportion to each Condominium Owners's pro-indiviso, although the same shall not apply to the private areas which will correspond exclusively to the corresponding Home Owner.

Artículo Décimo Séptimo.- Cada unidad privativa podrá tener un máximo de 2 (dos) mascotas. Todos los Condóminos estarán obligados a tener sus mascotas con una correa y a supervisarlas cuando se encuentren en cualquiera de las áreas comunes. Todos los Condóminos estarán obligados a recoger y limpiar de forma inmediata las necesidades de sus mascotas. Ninguna mascota podrá entrar a la

Article Seventeen.- Each private unit shall have the right to have a maximum of 2 (two) pets. All Condominium Owners are obligated to keep their pets on a leash and under supervision when they are in any of the common areas. All Condominium Owners are obligated to immediately clean up after their own pets. No pets can go inside the pool. Pet owners shall be obliged to pay for any damages to

alberca. Los dueños de las mascotas estarán obligados a responder por los daños que su mascota cause al Condominio.

El derecho de tener mascotas en el Condominio es exclusivo de los Condóminos propietarios. Sus Usuarios, Arrendatarios y/o Empleados no pueden tener mascotas en el Condominio.

the Condominium generated by their pets.

The right to own pets is an exclusive right of Condominium Owners. Their Users, Tenants and/o Employees may not have any pets in the Condominium.

CAPÍTULO CUARTO DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Artículo Décimo Octavo.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio, sus decisiones obligan a todos los Condóminos, aún para los ausentes y disidentes, y serán ejecutadas por el Administrador o por la persona que la Asamblea designe.

Artículo Décimo Noveno.- Las Asambleas serán:

Generales u Ordinarias.- Aquellas que se celebren para tratar asuntos que interesen a todo el Condominio y se realizarán por lo menos una vez al año.

Extraordinarias.- Aquellas que sean convocadas para discutir y/o resolver asuntos relacionados con la modificación de la Escritura de Régimen en Condominio y/o el presente Reglamento.

Artículo Vigésimo.- Las Asambleas se celebrarán en el Condominio, a menos que el Comité de Vigilancia autorice la asamblea se celebre en un lugar fuera del Condominio, siempre y cuando dicho lugar se encuentre dentro de la localidad de Puerto Aventuras o en la ciudad de Playa del Carmen, estado de Quintana Roo.

Artículo Vigésimo Primero.- Las Asambleas serán convocadas por el Administrador por lo menos con diez días de anticipación. La convocatoria contendrá el tipo de asamblea, lugar en donde se realizará la asamblea, la fecha y hora en que se celebrará, la orden del día y se entregará por escrito a cada Condómino en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administración o en su defecto en la unidad privativa de su propiedad. Asimismo, la convocatoria será colocada en la puerta de entrada del Condominio. Los Condóminos y los acreedores registrados podrán

CHAPTER FOUR GENERAL MEETING OF CONDOMINIUM OWNERS

Article Eighteen.- The Condominium Owners Meeting is the Condominium's top most authority and the decisions taken by such shall be applicable to all Condominium Owners, even those absent and who object, and shall be carried out by the Administrator or the person assigned by the Meeting.

Article Nineteen.- The Meetings shall be:

Ordinary or General.- The Assemblies that are held for dealing with matters that are of interest for the entire Condominium and which shall be held at least once a year.

Extraordinary Meetings.- Those called to discuss and/or resolve matters related to the modification of the Condominium Regime Deed and/or the Regulation herein.

Article Twenty.- The Assemblies shall be held in the Condominium, unless the Vigilance Committee authorizes the Meeting to be held in a place outside the Condominium, as long as this place is located inside Puerto Aventuras or in Playa del Carmen, State of Quintana Roo.

Article Twenty One.- The Assemblies shall be called by the Administrator, with at least ten days prior to the Meeting. The notice shall include the type of Meeting, the place where the Meeting shall be held, the date and time when it shall be held, as well as the agenda. The notice shall be delivered in writing to each Home Owner in the place specified for said purpose with the Management, or in the absence of said place, in the private unit property thereof. Also, the notice shall be placed on the entrance door of the Condominium. Property owners and registered creditors shall have the right

convocar asambleas sin intervención del Administrador cuando se acredite que representan como mínimo la cuarta parte del valor total del Condominio, acreditando la convocatoria ante Juez Competente, igualmente el Comité de Vigilancia podrá convocar en casos de suma urgencia, con por lo menos tres días de anticipación, en tales casos deberá notificarse personalmente y por escrito al Administrador.

Artículo Vigésimo Segundo.- El quórum para la instalación de las Asambleas en virtud de primera convocatoria será el noventa por ciento de los pro-indivisos. Si hecha la primera convocatoria no se reúne el quórum antes señalado, se realizará una segunda convocatoria y el quórum necesario será el cincuenta y uno por ciento de los pro-indivisos. Si no llegase a reunirse quórum en virtud de primera y segunda convocatoria se hará una tercera, instalándose la Asamblea con los Condóminos que asistan.

De acuerdo con lo que establece la Ley, entre la primera convocatoria y la segunda convocatoria deberá haber un plazo de media hora y entre la segunda y la tercera convocatoria deberá haber un plazo de media hora.

Artículo Vigésimo Tercero.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por la mayoría simple de los porcentajes de pro-indiviso presentes o representados en la Asamblea, excepto en los casos en que la Ley, la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio o el presente Reglamento exijan una mayoría especial. Cada Condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje pro-indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del Condominio establecido en la Escritura Constitutiva, con la excepción mencionada en el inciso VI. del Artículo Trigésimo Noveno, cuyo "indiviso temporal" aplicará para todas las votaciones y el establecimiento del quórum legal mientras duren las condiciones establecidas en dicho inciso.

Cuando en una persona se reúnan el cincuenta por ciento de los votos, para que la resolución sea válida, deberán asimismo ser votada a favor por el cincuenta por ciento del resto de votantes presentes y en segunda convocatoria se requerirá cuando menos el setenta y cinco por ciento de los votos de los asistentes.

to hold assemblies without the intervention of the Administrator in cases where the representation of at least one quarter of the total value of the Condominium is represented, and in said case the notice shall be filed before the corresponding Court. The Vigilance Committee is allowed in cases of extreme urgency, to call a meeting with at least three days of prior notification, and in said cases the Administrator shall be notified both in person and in writing.

Article Twenty Two.- The quorum necessary for holding an Meeting as a result of the first notification shall be of ninety percent of the pro-indivisos. In the event that once the first notice has been made the above mentioned quorum is not gathered, a second notice shall be issued and the quorum required will be then of fifty one percent of the pro-indivisos. In the event that the quorum is not assembled as a result of both the first and the second notices, a third notice shall be issued, and the Meeting shall be held with the Condominium Owners that are attending.

In accordance with the Law, the time between the first notice and the second notice should be of 30 minutes and between the second and third notice a period 30 minutes should elapse.

Article Twenty Three.- All resolutions made in the Meeting, with the exception of those where the Law requires a specific majority, shall be made by the simple majority of the percentages of the pro-indivisos present or represented in the Meeting. Each Condominium Owner shall have the right to vote according to the pro-indiviso that said party is entitled to, as established in the public deed of the regime of the condominium with the exception described in paragraph VI. of article thirty nine, whose "temporary indiviso" will be applicable for the voting of all the resolutions as well as to calculate the legal quorum while the conditions established in such paragraph are in place.

In the event that fifty percent of the votes are held by one person in order for the resolution to be valid, said resolution will also have to be voted in favor by the remaining fifty percent of the voters attending or present at the Meeting, and in second call at least seventy five percent of the votes of those present shall be necessary.

Los Condóminos podrán estar representados en la asamblea mediante simple carta poder, misma que podrá ser aceptada en copia enviada por correo electrónico siempre que los miembros del Comité de Vigilancia lo acepten y/o sea enviada directamente del correo electrónico del Condómino a los miembros del Comité de Vigilancia. El Administrador en ningún caso podrá representar a ningún Condómino.

En los casos en que una unidad privativa tenga dos o más dueños, sólo un representante podrá asistir y votar en las Asambleas.

Artículo Vigésimo Cuarto.- Las Asambleas tendrán las siguientes facultades:

I.- Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos de este Reglamento, excepto los que funjan por el primer año que serán designados por quien o quienes otorguen la Escritura Constitutiva. Las Asambleas fijarán la remuneración relativa que podrá renunciarse por algún Condómino que acepte servir gratuitamente al cargo.

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los Condóminos por actos de aquel, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al Comité de Vigilancia.

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento como para la administración.

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia.

VI.- Discutir y en su caso acordar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los

Condominium Owners shall have the right to be represented through a simple proxy, same that can be accepted in copy sent via email as long as the members of the Vigilance Committee accept it and/or it is send directly from the Condominium Owner email address to all the members of the Vigilance Committee. The Administrator shall not, under any circumstances, represent another home owner.

In the cases in which a privative unit has two or more owners, only one person will be able to attend and to vote in the Assemblies.

Article Twenty Four.- The Condominium Owners Meetings shall have the following faculties:

I.- Freely appoint and remove the Administrator, as established in the terms of the present Regulations, with the exception of those in office for the first year which shall be appointed by those granting the Condominium Regime Deed. The Assemblies shall establish the applicable salary that may be waived by any homeowner that accepts the job free of charge.

II.- Define responsibilities of the Administrator before third parties and the responsibilities of the Condominium Owners with regards to the execution of the Administrator job.

III.- As established in the sections above, appoint and remove the Vigilance Committee.

IV.- Adopt a resolution on the type and amount of the guarantee that the Administrator must grant with regards to a faithful fulfillment of the job and to the management of the funds that are the responsibility of said party, for purposes of both maintenance and administration.

V.- Examine and, if applicable, approve the annual balance submitted by the Administrator for said party's consideration, as well as the annual activities report submitted by the Vigilance Committee.

VI.- Discuss and, if applicable, approve on next year's expenses budget.

VII.- Establish the fees payable by the

Condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro para fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el Condominio, así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los Condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas.

Todos los Condóminos tendrán la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento, de administración, extraordinarias y fondo de reserva correspondientes a su unidad privativa, a partir del día que tomen posesión de la misma.

VIII.- Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja la ley, el Reglamento, la Escritura Constitutiva o cualquier otra disposición aplicable.

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

X.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva y/o el presente Reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos el 75 por ciento del proindiviso del condominio y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos.

XI.- Las demás conferidas por la Ley, este Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

CAPITULO QUINTO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo Vigésimo Quinto.- El Condominio será administrado por la persona física o moral designada por la Asamblea General de Condóminos con mayoría del cincuenta y uno por ciento de los Condóminos, con excepción de los que funjan por el primer año que de acuerdo a la ley serán designados por quien o quienes otorguen la Escritura Constitutiva del Condominio. Dicha persona tendrá como denominación el Administrador.

Condominium Owners for the establishment of a fund for maintenance and management expenses, as well as for a reserve fund for the acquisition or replacement of items and machinery necessary for the Condominium, as well as the establishment of the penalty fees that Condominium Owners shall pay in the event that said parties do not pay the fees on time.

All homeowners shall be obliged to pay the maintenance, management, extraordinary and reserve fund fees of their private unit starting on the date on which they take possession of said property.

VIII.- Instruct the Vigilance Committee, or the designated party to promote with the competent authorities any procedures in cases where the Administrator violates the law, Regulations, Condominium Regime Deed or any other applicable dispositions.

IX.- Adopt any applicable measures pertaining to matters of common interest that are not included within the powers conferred to the Administrator.

X.- Any modification to the Condominium Regime Deed and/or its Regulation herein shall be approved in an Extraordinary Condominium Owners Meeting, to which at least 75 percent of the proindiviso of the Condominium shall attend and its resolutions will be accepted by majority of votes.

XI.- Any other powers conferred by the Law, the herein Regulations, the Condominium Regime Deed any other applicable legal dispositions.

CHAPTER FIVE MANAGEMENT OF THE CONDOMINIUM

Article Twenty Five.- The condominium shall be managed by the person or company appointed by the Condominium Owners General Meeting, with a majority vote of fifty one percent of the owners, with the exception of the first year who in accordance with the law shall be appointed by the parties that grant the Condominium Regime Deed. Said party shall be known as the Administrator.

Para desempeñar el cargo de Administrador se requerirá:

a).- Si es Condómino, acreditar tener cubiertas sus cuotas.

b).- Acreditar experiencia en administración condominal.

Artículo Vigésimo Sexto.- El Administrador será el representante legal de los Condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el Condominio, promoviendo a su nombre y teniendo dentro de ese marco, los siguientes poderes y facultades:

a) Poder General para Pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial en los términos del primer párrafo del artículo 2810 del Código Civil, de manera enunciativa pero no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes:

- 1.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos inclusive amparo.
- 2.- Para transigir.
- 3.- Para comprometer en árbitros.
- 4.- Para absolver y articular posiciones.
- 5.- Para recusar.
- 6.- Para recibir pagos.
- 7.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal, y para otorgar el perdón cuando lo permita la ley.

b) Poderes generales para los actos de administración según lo establecido en los términos del segundo párrafo del artículo 2810 del Código Civil.

c) Autoridad para otorgar poderes generales y especiales para litigios y cobros, así como revocar dichos poderes.

d) El Administrador no tendrá poder de actos de dominio o para transferir propiedades u otorgar bonos o garantías.

Artículo Vigésimo Séptimo.- Las medidas y disposiciones adoptadas por el Administrador

To carry out the position of Administrator will be required:

a).-If the person is a homeowner, all fees must be paid.

b).- Proof of the person's experience in condominium administration.

Article Twenty Six.- The Administrator shall be the legal representative of the Condominium Owners in all common matters related to the Condominium, promoting and having, in said party's name and within said framework, the following powers and faculties:

a) General Powers for Litigation and collections with all general powers and including any extraordinary ones that, according to the law, require any powers or special clauses as established in the terms of the first paragraph of article 2810 in the Civil Code, excluding however, the power for the transfer of assets; the powers mentioned but not limited, shall be mentioned below:

- 1.- Attempt and desist from all types of procedures, including the constitutional guarantee for the protection of civil rights (Amparo).
- 2.- Settlements.
- 3.- Compromise under arbitration.
- 4.- Resolution and articulation of positions.
- 5.- To challenge.
- 6.- Receipt of payments.
- 7.- File reports and complaints in criminal matters, and grant pardon in cases permitted by the law.

b) General Powers for Administration Actions as established in the terms of the second paragraph of article 2810 in the Civil Code.

c) Authority for granting general and special powers for litigation and collections as well as revoke said powers.

d) The Administrator will not have power of dominion or to transfer properties or grant bonds or guarantees.

Article Twenty Seven.- The measures and dispositions adopted by the Administrator within

dentro de sus facultades, son obligatorias para todos los Condóminos, pero podrán ser modificadas o revocadas por acuerdo de la Asamblea de Condóminos por mayoría del cincuenta y uno por ciento por lo menos de Condóminos.

Artículo Vigésimo Octavo.- Para tomar posesión y desempeñar su cargo, el Administrador deberá caucionar su manejo en los términos que fije la Asamblea de Condóminos al momento de su designación.

Artículo Vigésimo Noveno.- Serán facultades y obligaciones del Administrador las siguientes:

- a).- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado.
- b).- Efectuar los gastos comunes y los gastos de mantenimiento y de administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente en los términos del Reglamento.
- c).- El cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes.
- d).- La atención y operación de las instalaciones y servicios generales del Condominio.
- e).- La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos, salvo que se haya designado a un delegado o ejecutor especial.
- f).- Cobrar a los Condóminos las cuotas que les corresponda para gastos de mantenimiento y administración, las cuotas que les correspondan para constituir el fondo de reserva, las cuotas extraordinarias y los consumos de agua y en su caso de gas de cada unidad privativa. Los pagos podrán dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. El fondo de reserva mientras no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista.

g).- Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos por las cantidades pagadas para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

h).- Llevar contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultada por los Condóminos.

i).- Dejar trimestralmente a los Condóminos recabando constancia de su recibo, un estado de cuenta. Los Condóminos tendrán un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las

said party's authority shall be obligatory for all Condominium Owners, however these measures and dispositions may be modified or revoked by the General Meeting with a majority of at least fifty one percent of the votes of owners.

Article Twenty Eight.- In order for the Administrator to assume office, said party shall guarantee the management thereof, as established in the terms adopted in the General Meeting at the time of the appointment of said person.

Article Twenty Nine.- The following shall be the faculties and obligations of the Administrator:

- a) Maintain a duly authorized book of meeting minutes.
- b).- Execute all common and maintenance and administration expenses for the Condominium, charged to the corresponding fund as established under the terms of the Regulations.
- c).- Care and surveillance of all common areas and services.
- d).- Proper attention provided to the general facilities and services of the Condominium.
- e).- Execution of the measures adopted in the General Meeting, unless a special delegate or executor has been assigned for said purposes.
- f).- Collect all fees from homeowners applicable to maintenance and administration expenses, all fees applicable for the constitution of a reserve fund, all extraordinary fees and water and electricity consumption charges for each apartment. Payments may be divided into monthly payments which shall be covered in advance. During the time that the reserve fund is not used, said fund shall be invested in fixed interest securities payable on demand.

g).- Provide each of the homeowners with a receipt for the amounts paid for the maintenance, administration and reserve funds.

h).- Keep detailed books on all movements of funds related to said party's job and which may be consulted by any owner at all times.

i).- Provide owners with an account statement every three months and obtain a signed receipt slip from said parties. All owners shall have a period of five business days, counted as of the receipt of said documents, to provide notification of any

observaciones u objeciones que consideren pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que están de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación en la Asamblea, de las cuentas anuales.

j).- Contratar las pólizas de seguro de construcción, instalaciones y responsabilidad civil del Condominio.

k).- En general procurará la observación de la Ley, el Reglamento, las escrituras y las demás disposiciones legales aplicables, y cumplirá con las obligaciones que le impongan las mismas.

l).- Convocar a la Asamblea de Condóminos.

m).- Las demás a que se refiere el artículo treinta y seis de la Ley.

Artículo Trigésimo.- El Administrador durará en su cargo un año a menos que la Asamblea de Condóminos por mayoría del cincuenta y uno por ciento acuerde otra cosa, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiese concluido el plazo, mientras no se haga nuevo nombramiento, y el nombrado no tome posesión de su cargo. El administrador podrá ser ratificado en su cargo al término del año para el que fue elegido; no obstante, cuando el cargo lo desempeñe un Condómino, no podrá ejercer el cargo por más de dos años consecutivos.

Artículo Trigésimo Primero.- El Administrador podrá ser libremente removido por acuerdo de la Asamblea de Condóminos por mayoría del cincuenta y uno por ciento y necesariamente será removido por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el cumplimiento de las mismas.

Artículo Trigésimo Segundo.- El Administrador será solidariamente responsable con el Administrador anterior, por las irregularidades en que hubiese incurrido, si conociéndolas, no las denunciara a la Asamblea a la que deberá convocar de inmediato.

CAPITULO SEXTO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo Trigésimo Tercero.- Los miembros del

observations or objections said parties consider applicable. Upon expiry of said term, owners shall be regarded as being in agreement with the annual account statement, subject to approval by the Meeting.

j).- Acquisition of insurance policies for the Condominium's construction, facilities and civil liability.

k).- In general, said party shall comply with the Law, the Regulations, the company charter and other applicable legal dispositions, and shall comply with the obligations imposed by said documents.

l).- Call the Condominium Owner Meetings.

m).- All other matters mentioned in article 36 of the Law.

Article Thirty.- The Administrator shall remain in office for one year unless the General Meeting decides otherwise with a majority vote of fifty one percent, in any event however, the Administrator shall remain in office even when said term has expired, if and when a new administrator has not been appointed, and the new party does not assume the post. The job of the administrator can be ratified at the end of the year, however, in the event that a homeowner holds the job, said party shall not remain in office for more than two consecutive years.

Article Thirty One.- The Administrator shall be freely removed by the General Meeting with a majority vote of fifty one percent and shall necessarily be removed as a result of non fulfillment of any of said party's obligations, or as the result of an absence that prevents the fulfillment of said obligations.

Article Thirty Two.- The Administrator shall be jointly responsible with the past administrator for any irregularities incurred by said party in the event that having knowledge of said irregularities, the new Administrator does not report them to the Meeting which said party shall immediately call.

CHAPTER SIX VIGILANCE COMMITTEE

Article Thirty Three.- The Members of the Vigilance

Comité de Vigilancia serán nombrados de entre los Condóminos y removidos libremente por acuerdo de la Asamblea de Condóminos.

Committee shall be appointed from among the homeowners and freely removed upon agreement in the General Meeting.

Artículo Trigésimo Cuarto.- El Comité de Vigilancia estará constituido por un mínimo de tres miembros y un máximo de siete miembros, pero siempre sumando un número non entre ellos, que actuarán de manera colegiada tomando sus decisiones por mayoría de votos y debiéndose nombrar a un Presidente. Los designados durarán en su cargo un año o conforme lo apruebe la Asamblea de Condóminos.

Article Thirty Four.- The Vigilance Committee shall be composed of a minimum of three members and a maximum of seven members, but always grouped in an odd number, who shall act in a collegiate manner making their decisions by a majority vote and further naming a President. The appointees shall be a part of the Vigilance Committee for one year or as per approved by the Condominium Owners Meeting.

Artículo Trigésimo Quinto.- Los miembros del Comité de Vigilancia deberán caucionar su manejo en los términos que fije la Asamblea de Condóminos al momento de su designación.

Article Thirty Five.- The members of the Vigilance Committee shall guarantee the management thereof as established in the terms adopted in the General Meeting at the time of the appointment of said persons.

Artículo Trigésimo Sexto.- Son facultades y obligaciones del Comité de Vigilancia:

Article Thirty Six.- The following are the powers and obligations of the Vigilance Committee:

a.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea de Condóminos;

a.- Confirm that the Administrator fulfills all agreements adopted in the General Meeting;

b.- Vigilar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus obligaciones;

b.- Supervise that the Administrator fulfills all the obligations of the post;

c.- Aprobar la realización de las obras que se lleven a cabo para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que los servicios funcionen de manera eficaz;

c.- Approve the execution of all work carried out with the purpose of maintaining the Condominium in good conditions in matters of security, stability and conservation in order for all services to function in an efficient manner;

d.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

d.- Verify the investment of the reserve fund for the acquisition or replacement of tools and machinery;

e.- Informar a la Asamblea de Condóminos de sus observaciones respecto al Administrador;

e.- Inform the General Meeting on any observations made regarding the Administrator.

f.- Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

f.- Cooperate with the Administrator in matters of observations made to homeowners with regards to the fulfillment of their obligations;

g.- Convocar a Asamblea de Condóminos con diez días de anticipación; y en caso de que cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste por escrito, para que comparezcan a la Asamblea relativa.

g.- Call a General Meeting with a ten days prior notice and when, in their opinion, the General Meeting must be informed of any irregularities that the Administrator may have incurred in, with written notification provided to the Administrator in order for said party to appear before the Meeting in question.

h.- Aprobar estados de cuenta de condóminos en caso necesario a efecto de lograr reconocimientos de adeudo y acuerdos de pago por parte de Condóminos en incumplimiento.

h. Approve Condominium Owners statements if necessary in order to reach debt recognition and payment agreements with Condominium Owners in default.

i.- Acordar y establecer las penas convencionales que los Condóminos en incumplimiento deben cubrir, así como negociar y acordar reconocimientos de adeudo y formas de pago respecto a deudas que tengan Condóminos y/o terceros para con el Condominio.

i. Agree and establish the conventional penalties that Condominium Owners in default shall cover as well as negotiate and agree debt recognitions agreements and terms of payment of debts that Condominium Owners and/or third parties have before the Condominium.

Las demás a que se refiere el artículo cuarenta de la Ley.

All others mentioned in article forty of the Law.

Artículo Trigésimo Séptimo.- Los miembros del comité de vigilancia desempeñarán su cargo en forma honorífica.

Article Thirty Seven.- The jobs of the members of the Vigilance Committee shall be honorific.

Artículo Trigésimo Octavo.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán solidariamente responsables con los que hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido, si conociéndolas no las denunciaren a la Asamblea y, también serán solidariamente responsables por las irregularidades en que incurra el Administrador, si no las informan a la Asamblea de Condóminos, teniendo conocimiento de las mismas.

Article Thirty Eight.- The members of the Vigilance Committee shall be jointly responsible with former members for any irregularities that former members may have incurred in the event that the present members know of them and do not report said irregularities to the General Meeting and shall also be jointly responsible for any irregularities incurred in by the Administrator in the event that they know about such irregularities and do not report them to the General Meeting.

CAPITULO SÉPTIMO DE LA OPERACIÓN Y EL MANTENIMIENTO

CHAPTER SEVEN OPERATION AND MAINTENANCE OF THE CONDOMINIUM

Artículo Trigésimo Noveno.- Los Condóminos están obligados a cubrir de manera mensual la cuota necesaria para:

Article Thirty Nine.- All homeowners shall make monthly payments for covering the fees necessary for:

1.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operaciones y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio, así como el seguro de la construcción del condominio. Dicho seguro será contratado por el administrador mediante una póliza y cuyo monto se incluirá dentro de las cuotas de mantenimiento. El seguro de la construcción tendrá las siguientes coberturas: incendio, explosión, terremoto, huracán, inundación, Responsabilidad Civil, rotura de maquinarias y rotura de cristales.

1.- Constitution of the management and administration fund necessary for covering the expenses of administration, operations and non individual services of the condominium, as well as an insurance policy for the building. Said insurance policy shall be acquired by the administrator and included in the monthly maintenance fees. The insurance policy for the building shall cover the following: fire, explosions, earthquakes, hurricanes, floods, Public Liability, machinery breakdowns and broken glass.

El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número pro-indiviso de las unidades de propiedad exclusiva, con la excepción mencionada en el inciso VI. de este Artículo.

The amount of the fees shall be established through the distribution of expenses between the number of pro-indiviso of the units of exclusive property, with the exception mentioned in Paragraph VI of the herein Article.

Todos los Condóminos tendrán la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento, de administración, extraordinarias y fondo de reserva correspondientes a su unidad privativa, a partir del día que tomen posesión de la misma.

All Condominium Owners shall pay the maintenance, administration, extraordinary and reserve fund fees applicable to their exclusive property as of the day that said owners take possession of their property.

II.- Constituir el fondo de reserva, destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores.

II.- The constitution of the reserve fund shall cover the acquisition of devices and machinery necessary for the condominium, works, maintenance and major repairs.

El importe de la cuota se establecerá en proporción al pro-indiviso estipulado en la escritura constitutiva, por cada unidad de propiedad exclusiva, con las excepciones mencionadas en el inciso VI. de este Artículo.

The amount of the fees shall be established in proportion to the pro-indiviso stipulated in the Condominium Regime Deed, with the exception mentioned in Paragraph VI of the herein Article.

III.- Para gastos extraordinarios, los cuales procederán cuando:

III.- For extraordinary expenses, applicable when:

a).- El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario.

a).- The management and maintenance fund is insufficient for covering an extraordinary current expense.

b).- El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de las cuotas se determinará en los mismos términos de los incisos I.- y II.- de este artículo, respectivamente.

b).- The reserve fund is insufficient for the purchase of any device, or execution of any major work, maintenance and repairs. The amount of the fees shall be established under the same terms mentioned in sections I and II respectively, in the article herein.

IV.- Cubrir su consumo de agua de acuerdo con lo que marque el medidor de su departamento, a más tardar 10 días después de la presentación del recibo correspondiente. En caso de no pagar más de dos meses de este consumo se cortará el servicio del mismo.

IV.- Coverage of water consumption according to what appears on the meter of any individual apartment, not later than 10 days after the submittal of the corresponding invoice. In the event that more than two months of water consumption have not been paid, the supply shall be cut off.

V.- En su caso, cubrir su consumo de gas de acuerdo con lo que marque el medidor de su departamento, a más tardar 10 días después de la presentación del recibo correspondiente. En caso de no pagar más de dos meses de este consumo se cortará el servicio de este.

V.- Coverage of electricity consumption according to what appears on the meter of any individual apartment, not later than ten days after the submittal of the corresponding invoice. In the event that more than two months of water consumption is not paid the water supply shall be cut off.

VI.- Mientras que el área donde está planeada y/o autorizada la construcción del Edificio B, del cual forman parte las Unidades Privativas 105,106,107,108,109,110, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 405, 406, 407, 408, 409 y 410, se encuentre como área sin construcción, el porcentaje de pro-indiviso correspondiente a dichas áreas no será el establecido en la tabla de indivisos aprobada conforme a la Escritura de Régimen en Condominio, sino que será, para todas las unidades mencionadas como una sola, el equivalente al 10% del total del indiviso. Por lo tanto, restando ese 10%, el porcentaje de indiviso de cada unidad privativa será el proporcional que corresponda a ese 100% temporal. Dicho "indiviso temporal" se transcribe a continuación.

De forma congruente, mientras no se haya concluido la construcción de las 24 unidades privativas que conforman el Edificio B del Condominio Secret Waters, la entidad y/o persona propietaria de los derechos de dichas unidades privativas deberá cubrir únicamente el 10% (diez por ciento) fijo del presupuesto anual para gastos Comunes en concepto de cuota condominal y el resto deberá ser cubierto por el resto de los Condóminos de forma proporcional conforme a la tabla de indivisos que forma parte de la Escritura de Régimen en Condominio.

De manera congruente lo mismo se aplicará a los VOTOS que dichas unidades poseen en términos de la tabla Indiviso que forma parte de la Escritura de Régimen de Condominio y, por lo tanto, estas 24 unidades representarán únicamente el 10% del Indiviso Temporal.

Una vez se haya concluido la construcción de las 24 unidades privativas antes descritas el indiviso original volverá a ser el que aplica en el Régimen en Condominio. El INDIVISO TEMPORAL antes descrito se aplicará para contabilizar quórum y votos de las Asambleas de Condóminos durante todo el tiempo previa la conclusión de la construcción.

VI.- While the area where the construction of Building B from which Private Units 105,106,107,108,109,110, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 405, 406, 407, 408, 409 y 410 form part remains as an area without construction, the percentage of pro-indiviso that corresponds to such Units will not be the one established in terms of the Condominium Regime Deed, BUT it will be, for the total units mentioned, a single 10% (ten percent) of indiviso. Thus, the percentage of indiviso each of the rest of Private Units has will be based in a proportional percentage deducting such 10% from the indiviso table of the Condominium Regime Deed. This "temporary indiviso" is the one transcribed as follows.

Therefore, while the construction of the 24 Private Units aforementioned, forming part of Building B Secret Waters Condominium has not concluded, such private units shall only pay the 10% (ten percent) of the total annual budget for common expenses as Condominium Fees and the rest Condominium Owners shall pay the remaining 90% of such budget proportionally as per to the indiviso table of the Condominium Regime.

In a congruent manner, same will be applicable to the VOTES that such units hold in terms of the Indiviso table that forms of the Condominium Regime Deed and therefore these 24 units will represent only 10% of the Temporary indiviso.

Once the construction of the 24 units is finished the original indiviso will return to be the one to rule the Condominium Regime. The TEMPORARY INDIVISO shall apply to calculate and consider quorum and votes of the Condominium Owners Meetings while the construction of such units is not concluded.

UNIDAD PRIVATIVA PRIVATIVE UNIT	EDIFICIO BUILDING	INDIVISO TEMPORAL TEMPORARY INDIVISO
101	A	4.7102
102	A	4.6688
103	A	4.6688
104	A	4.7102
105	B	0.3961
106	B	0.3940
107	B	0.3939
108	B	0.3939
109	B	0.3940
110	B	0.3961
201	A	4.7102
202	A	4.6688
203	A	4.6688
204	A	4.7102
205	B	0.3961
206	B	0.3940
207	B	0.3939
208	B	0.3939
209	B	0.3940
210	B	0.3961
301	A	4.7102
302	A	4.6688
303	A	4.6688
304	A	4.7102
305	B	0.3961
306	B	0.3940

307	B	0.3939
308	B	0.3939
309	B	0.3940
310	B	0.3961
401	A	5.7612
402	A	5.7100
403	A	5.7100
404	A	5.7612
405	B	0.4845
406	B	0.4817
407	B	0.4818
408	B	0.4818
409	B	0.4817
410	B	0.4845
C-01	C	2.9779
C-02	C	0.8572
C-03	C	3.2024
C-04	C	3.7467
		100.0004

Artículo Cuadragésimo.- Los Condóminos también están obligados a aportar a los fondos que determinen las disposiciones aplicables, en la forma que determine la Asamblea General Ordinaria de Condóminos. El importe de dichos fondos se establecerá en proporción al pro-indiviso estipulado en la escritura constitutiva, por cada unidad privativa, con las excepciones mencionadas en el inciso VI del Artículo Trigésimo Noveno.

Artículo Cuadragésimo Primero.- Los Condóminos que no paguen oportunamente las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración, para el

Article Forty.- Homeowners shall also contribute to the funds established in the applicable dispositions, in the manner established by the General Meeting. The amount of said funds shall be established in proportion with the pro-indiviso stipulated in the Condominium Regime Deed for every private unit, with the exception mentioned in section VI in Article Thirty Nine.

Article Forty One.- Homeowners that do not make timely payments of the fees for the maintenance and management fund, for the reserve fund or for

fondo de reserva, cuotas extraordinarias, así como sus consumos de agua y en su caso de gas, estarán obligados a pagar intereses moratorios sobre los saldos insolutos a una tasa mensual del diez por ciento cada vez que se produzca.

Trae aparejada ejecución en la vía civil el estado de liquidación de adeudo, intereses moratorios, gastos y costas judiciales, suscrito por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pagos pendientes, así como de copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del Acta de Asamblea o del Reglamento del Condominio en su caso, en donde se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos para los fondos de administración, mantenimiento, de reserva y gastos extraordinarios. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

Artículo Cuadragésimo Segundo.- En caso de cualquier incumplimiento al presente Reglamento, el Condómino en incumplimiento se hará acreedor a una multa de \$50.00 dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de pago, por cada incumplimiento y/o por cada día que pase en incumplimiento, conforme lo acuerde para el caso el Comité de Vigilancia.

Para tales efectos, cuando un Condómino se encuentre en algún incumplimiento, éste deberá primero ser notificado de dicho incumplimiento por escrito por el Comité de Vigilancia o por el Administrador y se le otorgará un plazo para subsanar el incumplimiento, plazo que determinará el Comité de Vigilancia y/o Administrador.

Las multas serán duplicadas en caso de reincidencia y el Comité de Vigilancia tendrá facultad de INCREMENTAR los montos mínimos antes descritos.

Lo anterior, en adición a lo establecido en la LEY que indica que el Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente LEY, a la ESCRITURA DE CONDOMINIO y al REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, será obligado judicialmente a vender sus derechos en

any extraordinary fees, as well as timely payments of their water bills or, if applicable, electricity bills, shall incur a moratory interest on any overdue balances at a monthly rate of ten percent every time it is caused.

Legal procedures in civil courts shall be followed regarding all debts and moratory interest, coverage of legal and judicial costs, formulated by the Administrator and the President of the Vigilance Committee, accompanied by the corresponding invoices for any pending payments, as well as a copy certified by the officials of the General Meeting or the Condominium Regulations, if applicable, where the fees to be paid by the Condominium Owners were established for the maintenance, management and reserve funds, as well as all the extraordinary expenses. The measure shall only be adopted when there are three invoices pending payment.

Article Forty Two.- In case of any violation to the Regulation herein, the Condominium Owner in default will be subject of a fine of \$50.00 (fifty dollars) United States currency, or its equivalent in national currency (pesos) for each violation and/or for each day that passes in violation, as per to what the Vigilance Committee agrees to.

For such purposes, when a Condominium Owner is in default, he/she will be notified in writing of the default by the Vigilance Committee and/or the Administrator and in terms of such document he/she will be granted a time to cure its default, time that the Vigilance Committee and/or the Administrator will decide in terms of such document.

Fines will be doubled in case of repeated violations and the Vigilance Committee will have the faculty to INCREASE the minimum amounts described above.

The foregoing, in addition to what is established in the LAW that indicates that the condominium owner who repeatedly fails to comply with their obligations and incurs violations of this Law, the Condominium Deed and the Condominium Regulation, shall be responsible for all damages and liabilities that said party causes to others, and further shall be legally bound to sell all rights in a

subasta pública.

El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea Extraordinaria General de Condóminos, por una mayoría del setenta y cinco por ciento del pro indiviso total del condominio.

Si el ocupante de alguna unidad, que no sea propietario, incumple reiteradamente con cualquier obligación derivada de este Reglamento o del Código Civil, el administrador o el Comité de vigilancia le demandará la desocupación de la unidad. Si el propietario de la unidad se opusiere, se procederá en contra de éste y del ocupante demandado, para que se le condene a vender sus derechos en subasta pública. El ejercicio de esta última acción será resuelto en Asamblea Extraordinaria General de Condóminos, por una mayoría del setenta y cinco por ciento del pro indiviso total del condominio.

En todos los casos los Condóminos serán subsidiaria y solidariamente responsables por los adeudos al Condominio, faltas al Reglamento o la Ley y daños y perjuicios ocasionados por sus usuarios, personal, empleados, proveedores, clientes y visitantes.

Artículo Cuadragésimo Tercero.- Los Condóminos se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, México, para el cumplimiento e interpretación y resolución del articulado del presente Reglamento, por lo que renuncian al fuero que por domicilio presente o futuro, pudieran tener.

CAPITULO OCTAVO DE LA DESTRUCCIÓN Y RUINA DEL CONDOMINIO

Artículo Cuadragésimo Cuarto.- Si el Condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, sin considerar el valor del terreno, según peritaje realizado por las autoridades competentes o institución fiduciaria autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con una asistencia que represente por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) del pro-indiviso total del Condominio y con el voto favorable de por lo

public auction.

The execution of this procedure shall be resolved in an Extraordinary General Meeting, with a majority of votes of at least seventy five percent of the total pro-indiviso of the condominium.

In the event that the occupant of any unit, who is not an owner, repeatedly does not comply with any of the obligations derived from the present regulations or the Civil Code, said party shall be requested to leave the unit by the administrator or by the Vigilance Committee. In the event that the owner of the unit was to oppose said measure, legal measures shall be taken against said owner and the occupant being sued, in order for said party to be sentenced to sell all rights in a public auction. The execution of this last measure shall be determined in an Extraordinary General Meeting with a majority vote of seventy five percent of the pro-indiviso total of the condominium.

In all cases the Condominium Owners shall be subsidiaries and jointly liable for all debts to the Condominium, violations of the regulations or to the Law and damages and injuries incurred by users, personnel, employees, suppliers, customers and visitors.

Article Forty Three.- Condominium Owners shall expressly submit to the jurisdiction of the courts of the City of Playa del Carmen, Quintana Roo, Mexico, for the fulfillment, interpretation and resolution of the articles contained in the present regulations, thus waiving any jurisdiction that as the result of any present or future address they could have.

CHAPTER EIGHT DESTRUCTION AND RUIN OF THE CONDOMINIUM

Article Forty Four.- In the event that the Condominium is entirely destroyed, or is destroyed in a proportion that represents at least seventy five percent of the value thereof, without considering the value of the land, as established in an appraisal; executed by the applicable authorities or legal fiduciary institution, an extraordinary general Meeting will be called, with an assistance that represents at least eighty five percent of the pro-indiviso of the total value of the condominium, to

menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del pro-indiviso total del Condominio, la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que sean aplicables.

decide with a vote of at seventy five percent of the total pro-indiviso of the condominium; upon the reconstruction of the public areas or the sale thereof and the extinction of the Condominium Regime Deed or the division of the lot and any common assets that may remain, or, if applicable, the sale, in accordance with any legal dispositions pertaining to planning, development or urban regeneration, as well as any others, that may apply.

Artículo Cuadragésimo Quinto.- Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica en el artículo anterior, los acuerdos para la reconstrucción del Condominio, serán tomados con el voto favorable de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del pro-indiviso total del Condominio.

Article Forty Five.- In the event that the destruction does not reach the level of seriousness stated above, the agreements mentioned in the article above, shall be reached by a majority of seventy five percent of the total pro-indiviso of the Condominium.

Artículo Cuadragésimo Sexto.- Si en cualquiera de los dos casos a que se refieren los dos artículos que preceden, el acuerdo es para la reconstrucción del Condominio, los Condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio, del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria autorizada, si dentro de dicho término no la han convenido los minoritarios.

Article Forty Six.- If in any of the two above mentioned cases, the agreement reached is in favor of a-reconstruction, the Condominium Owners representing the minority shall contribute to said reconstruction in the proportion corresponding to said parties or alienate your rights. The transfer may take place, of course, in favor of the majority, if it agrees with the minority owners; but it will be compulsory at six months, at the price, of the appraisal practiced by a public broker or by an authorized fiduciary institution, if within said term the minority Condominium Owners have not agreed.

Artículo Cuadragésimo Séptimo.- En caso de ruina o vetustez del Condominio, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con una asistencia que represente por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) del pro-indiviso total del Condominio y con el voto favorable de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del pro-indiviso total del Condominio, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

Article Forty Seven.- In the event of ruin or dilapidation of the Condominium, it may be agreed in an extraordinary general Meeting with an attendance representing at least 85% (eighty-five percent) of the total pro-indiviso ownership of the Condominium and with the vote favorable of at least 75% (seventy-five percent) of the total pro-indiviso ownership of the Condominium, after obtaining the opinion of the competent authorities, the reconstruction or demolition and division of the common property, or in its case the sale, following from now on the preventions of the previous article.