

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL INMUEBLE SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO DENOMINADO EDIFICIO "F", INTEGRANTE DEL RÉGIMEN MAESTRO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "GRAN PENÍNSULA", EL CUAL SE UBICA EN EL LOTE 01, DE LA MANZANA 42, PLANO 3 DEL DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO PUERTO AVENTURAS, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO.

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Para efectos del presente Reglamento y para claridad del mismo, se utilizarán las siguientes definiciones:

- 1. CONDOMINIO.-** Identifica el Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio constituido respecto de la Unidad Territorial identificada como **EDIFICIO "F"** integrante del Condominio Maestro denominado "GRAND PENÍNSULA PUERTO AVENTURAS", ubicado en el Lote 01, de la Manzana 42, Plano 3, en el Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, México.
- 2. ESCRITURA CONSTITUTIVA.-** Identifica la Escritura Pública y sus anexos en la que se hace constar la constitución del CONDOMINIO, la cual se otorgó ante Notario Público y que ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente.
- 3. CODIGO.-** Entiéndase el Código Civil del Estado de Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial del 8 de Octubre de 1980, y muy especialmente el Título Sexto de dicho Código que regula el "Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio".
- 4. REGLAMENTO.-** Identifica el conjunto de disposiciones que se contienen en el presente documento.
- 5. CONDOMINIO MAESRTRO.-** Identifica el Régimen Maestro de Propiedad Inmueble en Condiminio denominado "Condominio Gran Península", constituido respecto del edificio, terreno, instalaciones y servicios edificados sobre el Lote de terreno identificado Lote 01, de la Manzana 42, Plano 3, en el Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, México, y que está integrado por 12 Unidades Territoriales y sus respectivas áreas comunes.
- 6. ESCRITURA MAESTRA.-** Identifica la Escritura Pública y sus anexos en la que se hace constar la constitución del Régimen Maestro de Propiedad Inmueble en Condominio denominado " GRAND PENÍNSULA", que se otorgó ante Notario Público y que ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente.

7. UNIDAD TERRITORIAL.- Identifica a cada uno de los nueve edificios que integran el Condominio Maestro, a las oficinas de usos múltiples ubicadas en el mismo, así como al andador náutico de la marina Puerto Aventuras II que resulta adyacente al propio CONDOMINIO, cuyas superficies, linderos y colindancias se describen en la Escritura Maestra.

8. REGLAMENTO MAESTRO.- Identifica el Reglamento del Condominio Maestro, el cual es aplicable al CONDOMINIO en los términos establecidos en el presente Reglamento.

9. CONDÓMINO.- Identifica a la persona física o moral que siendo propietaria, esté en posesión de uno o más de los departamentos, pisos, viviendas, casas o locales a que se refiere el Título Sexto del Código, y quien haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Por lo que se refiera a los bienes de uso común del Condominio Maestro y su administración, también se entenderá por Condómino a todos aquellos propietarios de las unidades privativas que formen parte de los regímenes de condominio que se constituyan respecto de las demás Unidades Territoriales que integran el Condominio Maestro.

10. UNIDAD PRIVATIVA.- Identifica a cada uno de los departamentos, pisos, viviendas, casas o locales que integran el " CONDOMINIO", cuyas superficies, linderos y colindancias se describen en la Escritura Constitutiva.

11. VALOR NOMINAL.- Significará el valor que para los efectos del Artículo 2012 (VI) del Código, se asigna en la "Escritura Constitutiva" a cada una de las "Unidades Privativas".

12. PROINDIVISO GENERAL.- Significa el porcentaje que le corresponde a cada "Unidad Privativa" sobre el valor total nominal total del CONDOMINIO, el cual se encuentra insertos en la "Escritura Constitutiva".

13. PROINDIVISO MAESTRO.- Significa el porcentaje que le corresponde a cada Unidad Territorial y a cada Unidad Privativa sobre el valor total nominal del CONDOMINIO, los cuales se encuentran insertos en la "Escritura Constitutiva" y en los documentos constitutivos de los Subregímenes en Condominio que se constituya respecto de cada Unidad Territorial.

14. DESARROLLADOR O CONSTITUYENTE DEL CONDOMINIO.- identifica a la persona moral denominada "Kin Ku, S.A. de C. V.", sus causahabientes y cesionarios.

ARTICULO 2.- Todos los Condóminos, sus usufructuarios, arrendatarios o comodatarios, las personas que ocupen las Unidades Privativas y usen y disfruten de los

elementos de uso común, así como sus dependientes, visitantes y en general quienes tengan posibilidades de uso, mediante causa lícita de las Unidades Privativas y bienes de uso común, quedan sometidos y obligados al cumplimiento de todas las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, así como a lo dispuesto por la Escritura Constitutiva, el Reglamento Maestro, la Escritura Maestra, el Código, y las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Condóminos y por el Comité de Vigilancia.

ARTICULO 3.- Son áreas e instalaciones de propiedad común pertenecientes a todos los Condóminos, aquellas destinadas al uso de la común para la satisfacción de necesidades colectivas y para el cumplimiento de fines de carácter colectivo, cuya propiedad y uso se rige por las Leyes aplicables y son en forma enunciativa y no limitativa las siguientes:

1. El terreno total que ocupa el Condominio según lo previsto en la Escritura Constitutiva, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, escaleras y jardineras.

2. Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes tales como subestación eléctrica, cuarto de máquinas, etc.

3. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común de todo el Condominio, tales como fosas, pozos, cisternas, bombas y motores, albañales, conductos de distribución de agua, drenaje, aire acondicionado, electricidad y gas; las obras de recreo, recepción o reunión social y otras semejantes.

4. Los andadores, jardines y las azoteas.

5. Todos los muebles, materiales, adornos, y demás elementos que estén inseparablemente unidos a los elementos de propiedad común, así como cualesquiera otras construcciones, equipos o instalaciones que establezca con tal carácter este Reglamento, la Escritura Constitutiva o el Código.

6. Cualesquiera otras partes del Condominio, locales, obras, aparatos o instalaciones que la unanimidad de los Condóminos resuelva usar o disfrutar en común.

7. Las áreas comunes del Condominio Maestro, las cuales serán compartidas con los condóminos de las demás Unidades Territoriales que integran el Condominio Maestro.

ARTICULO 4.- Son de propiedad común privativa sólo de los Condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí a las Unidades Privativas. Sin embargo, las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono, calefacción o aire acondicionado que se contengan dentro de los límites físicos de la propiedad individual, pertenecen en forma exclusiva al Condómino ó Condóminos de las Unidades Privativas a cuyo servicio están destinadas.

ARTICULO 5.- El derecho de copropiedad de cada Condómino sobre los elementos de propiedad común es inseparable de su derecho sobre la Unidad Privativa correspondiente, y por lo tanto, dicho derecho sólo será enajenado, gravado o embargado conjuntamente con la Unidad Privativa de que es anexo inseparable.

El derecho de cada Condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor nominal de la Unidad Privativa de su propiedad según el Proindiviso y será inserto dicho valor en la Escritura Constitutiva, siendo una copropiedad de mano común que no es susceptible de división.

ARTICULO 6.- Son áreas de propiedad privada o privativa las que de manera enunciativa más no limitativa, se listan a continuación:

1.-Los Departamentos que integran el Condominio como Unidades Privativas del mismo, en términos de lo establecido en la Escritura Constitutiva.

CAPITULO SEGUNDO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS

ARTICULO 7.- Las Unidades Privativas y las instalaciones particulares que correspondan a las mismas son objeto de apropiación individual y cada adquirente será copropietario o condueño de los elementos y partes comunes del Condominio en la proporción que establecen los Proindivisos insertos en la Escritura Constitutiva y en la Escritura Maestra.

Los propietarios de las Unidades Privativas tienen derecho a usar y disponer de los mismos, sujetos a las modalidades y limitaciones que se establecen en la Escritura Constitutiva, este Reglamento y/o el Código Civil del Estado de Quintana Roo.

ARTICULO 8.- Sujeto a la comunicación escrita que al efecto dirijan al Administrador del Condominio, cada Condómino podrá enajenar, arrendar, hipotecar o gravar en cualquier forma su Unidad Privativa sin necesidad de conocimiento o consentimiento de los demás Condóminos.

En la enajenación, gravamen o embargo de una Unidad Privativa estarán comprendidas invariablemente y sin limitación los derechos a los bienes comunes que correspondan del Condómino.

Para los efectos de este Reglamento, el Administrador del Condominio únicamente reconocerá como Condóminos a las personas que estén debidamente inscritas en el libro de registro de Condóminos que llevará el Administrador del Condominio, en donde se anotará el nombre del Condómino y número de la Unidad (es) Privativa (s) de la (s) que sea propietario o fideicomisario, el uso designado, y en su

caso, el nombre del usuario y sus derechos para representar al propietario del mismo, el proindiviso general que corresponda a la Unidad Privativa; los datos de la escritura de traslación de dominio o de designación como fideicomisario, según el caso, y sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 9.- El Condómino, sus derechohabientes o cualquier otro cesionario de aquél, convendrán entre sí las obligaciones que cada uno de ellos asumirá frente a los demás Condóminos y determinarán si el usuario de la Unidad Privativa tendrá la representación del Condómino ante la Asamblea de Condóminos. El Condómino en todo momento será solidario de las obligaciones del usuario. Los arreglos que celebren al respecto deberán ser notificados por escrito al Administrador del Condominio para los efectos que procedan y su inscripción en el Libro de Condóminos.

ARTICULO 10.- Cada Condómino deberá usar de los bienes comunes y servirse de las instalaciones comunes conforme a la naturaleza y destino normal de los mismos, siempre y cuando el ejercicio de tal derecho no restrinja ni haga más oneroso el derecho de los demás. En todo caso, deberá reparar los daños que cause a los mencionados bienes, e instalaciones comunes.

ARTICULO 11.- Aunque un Condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le impone el Código, la Escritura Constitutiva, este Reglamento, la Escritura Maestra, el Reglamento Maestro y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 12.- Cada Condómino deberá usar su Unidad Privativa y los bienes de propiedad común conforme a la moral y las buenas costumbres, y no podrá utilizarlos o destinarlos para fines distintos a aquellos que precisa este Reglamento bajo el capítulo de uso y destino de las Unidades Privativas y el artículo correspondiente del Reglamento Maestro; tampoco podrán ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás Condóminos o que comprometa la solidez, seguridad, comodidad, prestigio o buen aspecto del Condominio y del Condominio Maestro, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados similares.

En cuanto a las áreas, bienes, instalaciones y servicios comunes, los Condóminos deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de sus Unidades Privativas o dentro de los límites del área privativa que impida o haga menos eficaz su operación, estorbe o dificulte el uso o aprovechamiento de dichos bienes.

Asimismo, los Condóminos estarán obligados a mantener en buen estado de uso y funcionamiento las instalaciones de sus Unidades Privativas, especialmente en los casos en que de no hacerlo perjudiquen en cualquier forma los bienes comunes o privados de otros Condóminos o de los visitantes del Condominio.

Los infractores de las disposiciones que anteceden serán responsables de los gastos que el Administrador del Condominio erogue con motivo de la reparación o reposición de dichas áreas, bienes e instalaciones y en el restablecimiento de los servicios suspendidos por

tales motivos, además de los gastos razonables de abogados y de los demás daños y perjuicios que cause su incumplimiento.

ARTICULO 13.- A fin de asegurar la tranquilidad y comodidad, buen aspecto, prestigio y debido funcionamiento del Condominio se establecen expresamente las siguientes reglas de operación que deberán ser acatadas en todo momento por los Condóminos, sus arrendatarios, comodatarios, dependientes, visitantes y clientes:

1. No podrán usar los pasillos, escaleras y cualquier otro espacio común para el almacenamiento de mercancías, carga o descarga o para actividades ruidosas o violentas, así como para la ampliación temporal o permanente de actividades comerciales, ni para la colocación temporal o permanente de plantas o cualquier otro elemento ornamental o de otra índole que no haya sido aprobado previamente por el Administrador del Condominio.

2. Los Condóminos no podrán colocar en las fachadas de sus Unidades Privativas o en los muros en general, rótulos, placas, letreros, anuncios o decoraciones sin la autorización previa del Administrador del Condominio.

3. Los Condóminos no podrán colocar en las azoteas antenas y cualquier clase de equipos, sin la previa autorización del Administrador del Condominio.

4. No podrán iniciar obra o decoración alguna en el exterior de su Unidad Privativa sin la autorización previa por escrito del Comité de Vigilancia, la cual será otorgada después de que el Condómino interesado presente a dicho Comité para su revisión y aprobación los planos arquitectónicos correspondientes. Únicamente podrán ejecutarse las obras y decoraciones aprobadas por el Comité de Vigilancia; las obras que contravengan dicha autorización o se ejecuten sin la misma serán demolidas por el Administrador del Condominio con cargo al Condómino incumplido.

En caso de verificarse el supuesto mencionado en el párrafo anterior, los planos arquitectónicos de la obra pretendida deberán incluir especificaciones, colores, texturas y acabados detallados. Lo descrito en dichos planos y especificaciones deberá ser respetado fielmente en la ejecución de los trabajos y en caso de cambio o modificación éstos deberán ser presentados nuevamente al Comité de Vigilancia para su aprobación; de tal manera que los planos que se sometan a las autoridades municipales para la obtención de las licencias de construcción y ocupación correspondientes, deberán de ser precisamente los planos autorizados con la firma autógrafa de los miembros del Comité de Vigilancia. En caso de incumplimiento a lo anterior, el propietario de la Unidad Privativa demolerá total o parcialmente los trabajos efectuados adecuándolo al proyecto aprobado. En caso contrario el Administrador procederá a la demolición de las mismas.

Una vez obtenida la aprobación escrita del Comité de Vigilancia, el propietario bajo su responsabilidad y a su cargo gestionará y obtendrá, en su caso, las autorizaciones oficiales que se requieran.

5. Los Condóminos no podrán instalar o usar en sus Unidades Privativas, máquinas o motores, equipos alto parlantes o aparatos de sonido que interfieran con las instalaciones eléctricas del centro o que resulten ruidosos o molestos.

6. Los Condóminos no podrán tirar basura fuera de sus Unidades Privativas, la cual únicamente podrán depositarse en los depósitos de basura señalados por el Administrador del Condominio, para tal efecto.

7. Considerando que la intención fundamental del Condominio es mantener el Condominio bajo el más alto nivel de exclusividad, seguridad (especialmente para los niños), tranquilidad y limpieza, es establece expresamente la prohibición a los Condóminos, visitantes o en cualquier forma habitantes del conjunto, para tener animales dentro de las áreas comunes del Condominio.

8. Queda prohibido usar los pasillos, corredores, rampas, escaleras, vestíbulos, lobby, estacionamientos, elevadores, azoteas y cualquier otro espacio con un destino específico, para efectuar reuniones, andar en bicicleta o patines, jugar, hacer escándalo o cualquier otra actividad que no corresponda al destino de cada área.

Las reglas de operación del Condominio podrán ser aumentadas, modificadas o enmendadas por el Comité de Vigilancia, a proposición escrita del Administrador del Condominio o del Presidente de dicho Comité y aprobada por mayoría de votos de sus miembros, tales reglas, serán válidas y obligatorias para todos los Condóminos a partir de la fecha en que sean notificadas a los Condóminos por escrito debidamente firmado por el Administrador del Condominio.

ARTICULO 14.- Salvo lo dispuesto en el numeral “4” del Artículo 13 del presente Reglamento, los Condóminos con la autorización del Comité de Vigilancia, pueden hacer toda clase de obras, modificaciones y reparaciones en el interior de sus Unidades Privativas, siempre que tales obras no alteren el destino de los mismos y no afecten la estructura, instalaciones, fachadas, área de circulación, vestíbulos y demás áreas de uso común, ni restrinjan el uso o perjudiquen el buen aspecto interior o exterior del Condominio.

Cuando las obras que intente un Condómino puedan afectar en cualquier forma los bienes o servicios de uso común o la Unidad Privativa de algún otro Condómino o Condóminos, el que las quiera realizar además de las obligaciones a su cargo en los términos del artículo 13 anterior, deberá recabar previamente por escrito la aprobación del Administrador del Condominio y en su caso, de los Condóminos afectados; y en ambas situaciones garantizará ante el Administrador del Condominio la reparación de cualquier daño que llegara a causar y si fuera necesario, la reposición de las cosas a su estado anterior. Si el costo de las obras debe repartirse entre dos o más Condóminos, éstos deberán ponerse de acuerdo para cubrirlos, precisamente en la fecha de iniciación.

ARTICULO 15.- Los Condóminos no podrán hacer obras de ninguna clase ni reparaciones en los bienes o servicios comunes, salvo en casos de urgencia en que por cualquier motivo no pueda se encuentre el Administrador del Condominio.

Expresamente queda prohibido a los Condóminos:

1. Modificar o alterar en cualquier forma los muros de las fachadas, el color o cualquier otro elemento de éstos.

2. Modificar o alterar en cualquier forma los muros medianeros que separan la áreas de propiedad privada de los vestíbulos, pasillos, azoteas u otros espacios de propiedad común; abrir claros, puertas, ventanas o hacer horadaciones en esos muros o techos; modificar en cualquier forma el aspecto exterior, la decoración o el color de los citados muros o de las puertas u otros elementos que haya en los mismos. En cuanto a la parte interior de los muros medianeros, los Condóminos no podrán rebajarlos, hacer nichos, ni modificarlos en forma alguna y sólo podrán usarlos de acuerdo con su naturaleza. En ningún caso podrán los Condóminos abrir nuevas puertas o ventanas hacia los vestíbulos, descansos o zonas de uso común general.

3. Modificar, perforar, abrir huecos o alterar en cualquier forma las estructuras que dividen los diversos pisos, aún cuando estén de acuerdo los Condóminos de las Unidades Privativas superiores o inferiores, a menos que cuenten dichos Condóminos con la autorización por escrito del Administrador del Condominio.

4. Colocar alambres o cables para teléfonos, radios, televisores, antenas, etc., en el exterior de su Unidad, debiendo utilizarán en todo caso las instalaciones existentes para tales fines.

ARTICULO 16.- El mantenimiento de los bienes, instalaciones y equipos de uso común y las reparaciones que requieran los mismos cuando sean necesarias, serán realizadas por el Administrador del Condominio con la autorización previa del Comité de Vigilancia, con sujeción a las reglas siguientes:

1. Las obras para la conservación, estabilidad y seguridad del Condominio y de los edificios que lo componen y para el funcionamiento normal y eficaz de sus servicios, serán llevadas a cabo por el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Vigilancia, con cargo a los fondos correspondientes. Cuando los fondos existentes no basten para cubrir su monto o se trate de obras no previstas, el Administrador del Condominio convocará a la Asamblea de Condóminos para que ésta resuelva lo conducente.

2. Cuando se trate de obras o reparaciones importantes el Administrador del Condominio consultará, con la aprobación previa del Comité de Vigilancia, con el Arquitecto o Ingeniero que sea designado para tal efecto a fin de que se tomen las precauciones necesarias para no afectar la estructura, salubridad, funcionamiento,

comodidad, prestigio y buen aspecto de las Unidades Privativas afectadas o del propio Condominio.

3. Cualquier inspección u obra que tenga que hacerse en losas o muros estructurales o en las instalaciones y equipos de propiedad común a los que haya que llegar a través del muro de una Unidad Privativa de propiedad privada, deberá aprobarse previamente por el Comité de Vigilancia y será ejecutado con exclusión de cualquier otra persona, por el personal que el Administrador del Condominio comisione para el cumplimiento del acuerdo.

Lo anterior se aplicará también a los casos de inspecciones y obras que deban hacerse en instalaciones pertenecientes a una Unidad Privativa cuyo acceso sea a través de la propiedad de un Condómino distinto; y en cuanto al costo de dichas obras, será erogado con cargo a los fondos existentes, atento a lo dispuesto en el apartado “1” de este artículo.

4. En todo caso, quedan prohibidas cualesquiera obras que pongan en peligro la seguridad del Condominio o de sus ocupantes, o que impidan permanentemente el uso de alguna parte o servicio común y las que demeriten cualquier Unidad Privativa.

5. Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque traduzcan un mejor aspecto o mayor comodidad no aumenten el valor del Condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten se requerirá el voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los Condóminos reunidos en Asamblea general.

Se faculta expresamente al Comité de Vigilancia para que por resolución adoptada por unanimidad de sus miembros califique, en su caso, el incremento en valor del Condominio en razón a la necesidad o inevitabilidad de las obras o instalaciones proyectadas.

6. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales podrán ser efectuadas por los Condóminos en caso de falta del Administrador.

CAPITULO TERCERO DE LAS CUOTAS DEL CONDOMINO

ARTICULO 17.- Cada Condómino, quedará obligado y deberá pagar al Administrador del Condominio tanto las cuotas ordinarias como las extraordinarias correspondientes a las Unidades Privativas de su propiedad, en los términos establecidos en la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento, el Código y especialmente en los términos establecidos en el Reglamento Maestro.

Es obligación de los Condóminos realizar el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias correspondientes a las Unidades Privativas de su propiedad, junto con sus intereses moratorios, costos y honorarios razonables de abogados ocurridos en el cobro de los

mismos, precisamente en la fecha de exigibilidad de la cuota. Las obligaciones pecuniarias a cargo de los Condóminos que se deriven de lo dispuesto por la Escritura Constitutiva, este Reglamento, el Código y especialmente en lo dispuesto por el Reglamento Maestro, crearán un gravamen real sobre los derechos de propiedad de la Unidad, aún si los mismos son transferidos a terceros.

ARTICULO 18.- Todos los gastos relativos al mantenimiento, reparación, administración, conservación, etc, de los bienes de propiedad común tanto del Condominio como del Condominio Maestro, serán divididos entre todas las Unidades Privativas que integran a la totalidad de las Unidades Territoriales del Condominio Maestro, tomando como base el Proindiviso Maestro de cada una de ellas.

ARTICULO 19.- El año fiscal del Condominio y del Condominio Maestro será el año calendario y las cuotas ordinarias se fijarán para cada año fiscal. Las cuotas ordinarias pagaderas por los Condóminos se calcularán sobre la base del presupuesto anual del Condominio Maestro y también incluirán una cantidad que se determinará cada año para constituir el Fondo de Reserva para adquisición o reemplazo de herramientas, maquinaria y mejoras necesarias requeridas por el Condominio y por el Condominio Maestro o para otros propósitos que autoricen este Reglamento o la Asamblea de Condóminos. Las cuotas ordinarias cobradas por el Administrador se utilizarán exclusivamente para operar, mantener y mejorar las áreas comunes tanto del Condominio como del Condominio Maestro, y para crear y mantener el Fondo de Reserva. Todas las cantidades cobradas para constituir el Fondos de Reserva, en tanto no sean utilizadas, serán invertidas por el Administrador, según le indique el Comité de Vigilancia, en valores de renta fija redimibles a la vista.

ARTICULO 20.- Además de las cuotas ordinarias autorizadas anteriormente, el Administrador podrá proponer, en cualquier tiempo, una cuota extraordinaria general para todo el Condominio y Para el Condominio Maestro, aplicable a un gasto específico, con el objeto de sufragar total o parcialmente los costos de mantenimiento, administración y operación que excedan del presupuesto anual aprobado por la Asamblea de Condóminos, en la inteligencia de que para su aplicación, requerirá de la aprobación previa de la propia Asamblea de Condóminos.

ARTICULO 21.- Las cuotas ordinarias para gastos comunes se causarán a partir de la fecha en que cada Condómino reciba la posesión de su Unidad, siendo las que al efecto apruebe la Asamblea de Condóminos, las cuales deberán ser cubiertas mensualmente, salvo que dicho órgano establezca períodos de pago distintos.

ARTICULO 22.- Para todo lo demás relativo al presente Capítulo de Cuotas del Condominio, aplicará lo establecido en el Capítulo Tercero del Reglamento Maestro, siendo dicho instrumento obligatorio para todos los Condóminos tanto en la parte correspondiente al Condominio, como en lo relativo al Condominio Maestro.

CAPITULO CUARTO

USO Y DESTINO DE UNIDADES PRIVATIVAS

ARTICULO 23.- Las Unidades Privativas que integran el Condominio únicamente podrán utilizarse con fines residenciales, con excepción de aquellas Unidades Privativas que en su caso, estén destinadas a cierto uso comercial de conformidad con la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 24.- En el supuesto de que la Escritura Constitutiva contemple un uso comercial para determinadas Unidades Privativas, las empresas comerciales que operen dentro de dichas Unidades Privativas únicamente podrán ejercitar los giros previstos en la propia Escritura Constitutiva y/o en la Escritura de adquisición de la Unidad Privativa respectiva.

ARTÍCULO 25.- El Condómino que desee cambiar el giro autorizado para la Unidad Privativa del que sea propietario o fideicomisario deberá solicitar y obtener la autorización previa y por escrito del Comité de Vigilancia, quien podrá autorizar el cambio del giro autorizado. En ningún caso se autorizará el cambio de una Unidad Privativa habitacional para giros comerciales, a excepción de la operación hotelera.

La autorización que otorgue el Comité de Vigilancia para el cambio del giro podrá ser revocado por resolución aprobada por el voto de los Condóminos que representen cuando menos el cincuenta y uno (51 %) por ciento del Proindiviso Maestro, adoptada por Asamblea General celebrada dentro de los seis (6) meses inmediatos siguientes a la fecha de la autorización otorgada por el Comité de Vigilancia, cuando las prácticas comerciales de la Unidad Privativa al que se le haya autorizado el cambio de giro resulten en competencia desleal, demerite la calidad y buen nombre del Condominio, resulte peligroso o prohibido.

La resolución que adopte la Asamblea en los términos del párrafo anterior podrá otorgar un término perentorio no mayor de noventa (90) días para que cesen las prácticas de competencia desleal o se incremente la calidad de los productos o servicios ofrecidos hasta igualar, cuando menos, los productos o servicios ofrecidos por Unidades Privativas con giros similares o parecidos.

En el supuesto de que el Condómino propietario o fideicomisario afectado o sus causahabientes no cumplan en sus términos con la resolución emitida por la Asamblea de Condóminos o no modifiquen sus prácticas comerciales dentro del término perentorio otorgado, el Administrador del Condominio ejercerá en su contra la acción que contempla el artículo 26 de este Reglamento.

ARTICULO 26.- El Condómino que reiteradamente falte al cumplimiento de las obligaciones a su cargo en los términos del Código, la Escritura Constitutiva, este Reglamento, la Escritura Maestra, el Reglamento Maestro o no acate en sus términos las

resoluciones emitidas por el Comité de Vigilancia o la Asamblea de Condóminos a que se refiere el párrafo que antecede, además de la responsabilidad en que incurra por los daños y perjuicios causados a los demás Condóminos, podrá ser demandado para que venda sus derechos, inclusive en subasta pública, pero en todo caso respetando el derecho del tanto previsto en el artículo 1999 del Código. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea de Condóminos por el voto afirmativo de los Condóminos que representen al cincuenta y uno (51 %) por ciento del Proindiviso Maestro.

Si quién faltare al cumplimiento de las obligaciones a su cargo no fuese el Condómino registrado en el libro a que se refiere el artículo 9 de este Reglamento, el Administrador del Condominio demandará previo consentimiento del Condómino la desocupación de la Unidad.

La Asamblea conocerá de la oposición del Condómino inconforme y resolverá lo conducente en los términos del párrafo que antecede.

CAPITULO QUINTO

DEL CONTRATO DE COMPROMISO Y JUICIO ARBITRAL

ARTICULO 27.- Para todo lo relativo al Contrato de Compromiso y Juicio Arbitral del Condominio, será aplicable y obligatorio para los Condominios las disposiciones establecidas en el Capítulo Quinto del Reglamento Maestro.

CAPITULO SEXTO

DE LAS ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS

ARTICULO 28.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio, del Condominio Maestro, y de todos los Regímenes en Condominio que se constituyan respecto de cada una de las Unidades Territoriales con conforman el mencionado Condominio Maestro.

En virtud de lo anterior, en todo lo relativo al las Asambleas de Condominios del Condominio será aplicable y obligatorio para los Condóminos las disposiciones establecidas en el Capítulo Sexto del Reglamento Maestro.

CAPITULO SEPTIMO

DEL COMITE DE VIGILANCIA

ARTICULO 29.- El Comité de Vigilancia Condominio será el mismo que el nombrado para el Condominio Maestro, motivo por el cual, en todo lo relativo al órgano colegiado aludido, será aplicable y obligatorio para los Condóminos las disposiciones establecidas en el Capítulo Séptimo del Reglamento Maestro.

CAPITULO OCTAVO

EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

ARTICULO 30.- El Administrador del Condominio será el mismo que designe la Asamblea General de Condóminos para el Condominio Maestro, motivo por el cual, para todo lo relativo al presente Capítulo, será aplicable lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Reglamento Maestro.

CAPITULO NOVENO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 31.- Cada Condómino deberá conservar la Unidad Privativa que ocupa, limpia y en buen estado. El Administrador entrará y mantendrá o se encargará del mantenimiento de cualquier Unidad Privativa que no sea debidamente mantenida por su propietario o fideicomisario y, en tal caso, el Condómino estará sujeto a una cuota especial por el costo de tal mantenimiento.

ARTICULO 32.- Toda la basura y desperdicios, se sacarán con regularidad y no se permitirá que se acumulen. Los botes de basura deberán tener tapas apropiadas. El Administrador podrá establecer áreas específicas en el Condominio para la recolección o concentración de la basura.

ARTICULO 33.- Los vendedores, agentes o vendedores ambulantes no podrán entrar al Condominio sin el previo consentimiento por escrito del Administrador.

ARTICULO 34.- Ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia serán responsables de pérdidas debido a incendio de las Unidades Privativas, robo o accidentes de automóviles, u otras propiedades personales dentro y fuera del Condominio.

ARTICULO 35.- El Administrador mantendrá en buen estado de mantenimiento las Áreas Comunes tanto del Condominio como del Condominio Maestro, así como las instalaciones situadas en las mismas y adiciones que en el futuro lleguen a ser parte del Condominio o del Condominio Maestro.

ARTICULO 36.- Independientemente de que una acción esté autorizada expresamente por este Reglamento, el Administrador, en nombre y representación de uno o todos los Condóminos, tendrá facultades y autorización para hacer cumplir por cualquier otro medio razonablemente necesario todas las disposiciones, restricciones, condiciones, obligaciones, derechos, acuerdos, deberes, servidumbre, limitaciones de dominio y cargos impuestos actualmente o que se impongan en lo sucesivo con base en las disposiciones de el Código, la Escritura Constitutiva, este Reglamento, la Escritura Maestra, el Reglamento Maestro y cualesquier otras disposiciones legales aplicables.

La imposibilidad del Administrador para ejercitar dicha acción no se considera como una renuncia a la misma para el futuro.

ARTICULO 37.- Quince días después del envío por correo del aviso a un Condómino (salvo el caso de una emergencia en que no se requerirá ningún aviso), el Administrador, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables, tendrá el derecho en cualquier momento sin responsabilidad alguna para el Condominio, de entrar en cualquier Unidad Privativa y de tomar las acciones que sean necesarias o apropiadas para llevar a cabo los fines siguientes :

1. Mantenimiento de Unidades Privativas y las mejoras a las mismas si el Condómino propietario o fideicomisario dejara de hacerlo conforme a las obligaciones de mantenimiento impuestas a los Condóminos por el Código, la Escritura Constitutiva, este Reglamento, la Escritura Maestra y el Reglamento Maestro. Lo que se hará con cargo al Condómino que corresponda.

2. Retiro, modificación o terminación de cualquier construcción que haya sido construida, reconstruida, modificada o mantenida en una Unidad Privativa, contraviniendo este Reglamento o el Reglamento Maestro; siendo obligación del Condómino correspondiente reembolsar al Administrador todos los gastos efectuados por los motivos anteriores.

ARTICULO 38.- La nulidad de cualquiera de las disposiciones contenidas en este Reglamento por juicio u orden judicial no afectará en forma alguna a las otras disposiciones, las que permanecerán en pleno vigor y serán válidas y obligatorias para todos los Condóminos con todos sus efectos.

ARTICULO 39.- Todo Condómino tendrá la obligación de asegurar su Unidad Privativa y pagar las primas de dicho seguro. A efecto de lo anterior, cada Condómino deberá hacer lo siguiente:

1. Pagar al Administrador la parte que le corresponda, conforme al Proindiviso Maestro que corresponda a su Unidad Privativa, el costo de la póliza de seguros que cubra al Condominio y al Condominio Maestro a valor de reposición, contra los riesgos de incendio, explosión, huracán, marejada, etc., con extensión de cubierta, temblores, daños causados por personas mal intencionadas y cualquier otro riesgo que deba ser cubierto a juicio del Comité de Vigilancia. En caso de que el Administrador no contrate dicho seguro, cada Condómino deberá contratar un seguro para cubrir su Unidad Privativa en los términos señalados.

2. Contratar un seguro de responsabilidad civil para cubrir los daños, que pudieran causarse a terceros, ya sea en sus bienes o en sus personas. El monto mínimo de dicho seguro será establecido anualmente por el Comité de Vigilancia, pero en ningún caso será menor al 20% del valor de la Unidad;

3. Obtener un compromiso escrito de la aseguradora, en el sentido de que acepta un término de treinta (30) días para notificar por escrito al Administrador de la cancelación de las pólizas contratadas, y dicha cláusula será incorporada a cada póliza de seguro aquí requerida; y

4. Entregar un documento al Administrador, mediante el cual se relacionen y se hagan constar fehacientemente los seguros que ha contratado en cumplimiento a lo establecido en el presente Reglamento, junto con sus respectivas renovaciones; dicho documento deberá ser entregado al Administrador en la fecha en que venza el primer pago de la cuota anual.

CAPITULO DECIMO

MODIFICACIONES A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y AL REGLAMENTO

ARTICULO 40.- Este Reglamento podrá ser modificado o adicionado en cualquier momento, mediante una resolución adoptada en una Asamblea de Condóminos por el voto mayoritario de los Condóminos que representen el cincuenta y uno por ciento (51 %) del total del Proindiviso Maestro, por otro lado, la Escritura Constitutiva del Régimen podrá ser modificada o adicionada mediante una resolución adoptada en una Asamblea de Condóminos por el voto de la totalidad de los Condóminos que representen el (100%) del total de Proindiviso Maestro.

CAPITULO DECIMO PRIMERO

DESTRUCCION, RUINAS Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 41.- El régimen de Condominio objeto de la Escritura Constitutiva y de este Reglamento sólo pueden extinguirse en los siguientes casos.

1. Por acuerdo unánime de los Condóminos.

2. Porque la totalidad de las Unidades Privativas que constituyen el Condominio pasen a ser propiedad de una sola persona que declare formalmente su voluntad de dar fin al régimen de propiedad en Condominio.

3. En los casos de destrucción y ruina.

ARTICULO 42.- Si el Condominio se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor según peritaje practicado por las autoridades competentes o una institución bancaria, una mayoría especial del 51% de los Condominios podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que subsistan, o en su caso, la venta con

arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo urbano y obras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad indicada, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 65% de los Condominios.

En cualquiera de los casos a que se refieren los párrafos que anteceden el acuerdo a de reconstrucción obliga a la minoría de los Condóminos en la proporción que les corresponda.

Los Condóminos inconformes podrán desde luego enajenar sus propiedades a favor de la mayoría en los términos de los acuerdos adoptados, en la inteligencia sin embargo, de que dicha enajenación será forzosa en un término de seis meses contados a partir del acuerdo respectivo, a precio del avalúo practicado por corredor público o por institución bancaria, si dentro de dicho término los Condóminos inconformes no han determinado precio.

ARTICULO 43.- En caso de ruina o vetustez del Condominio, una mayoría especial del 51% de los Condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o en su caso la venta de los mismos, de conformidad con las estipulaciones del Código y demás Leyes aplicables en la materia.

CAPITULO DECIMO SEGUNDO

JURISDICCION

ARTICULO 44.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 560 del Código, los Condóminos (propietarios y fideicomisarios) así como sus usufructuarios o arrendatarios y demás personas quienes tengan disposición o posibilidad de uso de las Unidades Privativas o de los bienes de uso común del Condominio, expresamente señalan como domicilio para la recepción de toda clase de notificaciones, citaciones y demandas relativas al cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en el Código, la Escritura Constitutiva, este Reglamento, la Escritura Maestra y el Reglamento Maestro, la Unidad Privativa de su propiedad.

ARTICULO 45.- La interpretación, cumplimiento y ejecución de las disposiciones contenidas en el Código, la Escritura Constitutiva, este Reglamento, la Escritura Maestra y el Reglamento Maestro, o que resulten de los acuerdos tomados por la Asamblea o el Comité de Vigilancia, se sujetan a la jurisdicción territorial de los Juzgados competentes en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, con renuncia expresa de cualquier otro domicilio o jurisdicción resultante del domicilio u otra causa generadora de competencia.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El constituyente de este Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio y del Condominio Maestro, será quien formule el presupuesto de gastos y fije la cuota que con base al porcentaje para distribución de los gastos deberá cubrir cada condómino, debiendo hacer el primer pago al momento de efectuarse la operación de compraventa o al momento de recibir la posesión de la Unidad Privativa según se establezca en el Contrato correspondiente. En el evento de que el Contrato aludido sea omiso al respecto, el Condómino de que se trate será responsable de realizar el pago de cuotas de mantenimiento a partir de que reciba la posesión del Inmueble.

SEGUNDO.- El constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio, de acuerdo a lo que establece el Artículo 2042 Fracción I, nombra como primer administrador del Condominio al C.P. Héctor Manuel Pavón Quezada.

TERCERO.- Mientras no se constituya legalmente la Asamblea General de Condóminos y durante el período en que se lleven a cabo las obras del Condominio, el Desarrollador o Constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio, fijará de acuerdo al presupuesto las cuotas para integración de los Fondos de Conservación y Mantenimiento y de Reserva, cuyas cantidades serán liquidadas por cada Condómino en el porcentaje que determine la tabla de porcentaje de indivisos contenida tanto en la Escritura Constitutiva como en la Escritura Maestra, es decir, de acuerdo con el Proindiviso Maestro que le corresponda.

CUARTO.- Para los efectos previstos en los artículos anteriores, el Desarrollador o Constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio notificará a cada condómino la cantidad que deberá pagar por concepto de cuotas de mantenimiento y para constituir el Fondo de Reserva.

QUINTO.- El Constituyente de este Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio del desarrollo "GRAND PENÍNSULA PUERTO AVENTURAS", es "Kin Ku, S.A. de C. V."

SEXTO.- El Constituyente del Condominio nombrará al Comité de Vigilancia hasta en tanto tenga verificativo la primera Asamblea de Condóminos.

SÉPTIMO.- Los Condóminos por el simple hecho de firmar la escritura correspondiente a la adquisición de su Unidad Privativa o de recibir la posesión de la misma, aceptan todas las condiciones establecidas por el presente Reglamento y todo su articulado y da su autorización para que se concluyan las obras de construcción del Condominio, de acuerdo a los proyectos autorizados en las Licencias de Construcción correspondientes.

