

## ESTATUTOS DEL CONDOMINIO PIEDRA VERDE

### I. DEFINICIONES.

**ASAMBLEA:** el órgano supremo de decisión del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos respecto de asuntos de interés para los condóminos.

**ADMINISTRADOR:** la persona física o moral designada por la asamblea para desempeñar las funciones de administración del condominio.

**UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** los lotes de terreno que integran el condominio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel, y que pertenecen de manera exclusiva a determinados condóminos.

**ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN:** las áreas y los bienes que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y que estos utilizan y comparten para satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso del inmueble. De manera enunciativa mas no limitativa, son objeto de propiedad común de todos los condóminos: A). El pórtico, los cimientos de toda la infraestructura existente en áreas comunes, áreas comunes de esparcimiento, sardineles, jardines, áreas de paso vehicular y peatonal con sus distintas secciones, elementos y plantas de ornato, estructuras de servicios, postes y lámparas de alumbrado de calles y áreas verdes, rótulos de nomenclatura, fuentes, sistemas de riego para las áreas verdes y demás implementos que presten un servicio común; B). Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común, tales como registros, pozos profundos para extracción de agua, ductos, tuberías, canales, albañales, ductos y conductos de distribución de agua, electricidad y drenaje y teléfono en su caso; C).La barda perimetral del conjunto; D). Las áreas de paso vehicular y peatonal del conjunto E). La caseta de vigilancia F). La oficina de administración.; G) El área juegos infantiles así como los mismos juegos.

**COMITÉ DE VIGILANCIA:** Órgano encargado de supervisar el trabajo del administrador del condominio.

**CONDOMINIO:** el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, en los términos de la Ley.

**CUOTA DE ADMINISTRACIÓN:** la que se determina anualmente para cada condómino y sirve para integrar los fondos de administración, reserva y los demás que se hayan establecido en los estatutos.

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

**ESCRITURA CONSTITUTIVA.** La escritura pública número setecientos treinta y siete de fecha doce de octubre de dos mil dieciséis, otorgada ante el Abogado Jorge Eduardo Correa Mena, titular de la Notaría Pública Número Cuarenta y Tres del Estado de Yucatán

**LEY:** La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.

LOTE O LOTES: Cualquier inmueble que forme parte del régimen de propiedad en condominio constituido sobre el tablaje catastral 20878 del Municipio de Mérida, Estado de Yucatán que fuere UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ESTATUTOS: el documento normativo que regula aspectos referentes al gobierno del condominio y a su régimen jurídico real.

CONDÓMINO O PROPIETARIO: Persona física o moral que adquiere en propiedad uno o mas de las UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA del condominio PIEDRA VERDE.

POSESIONARIO: Persona física o moral que detenta la posesión de un LOTE.

## II. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1. Los presentes Estatutos se aplicará al régimen de propiedad en condominio denominado PIEDRA VERDE constituido sobre el tablaje catastral 20978 del Municipio de Mérida, Estado de Yucatán, tal y como se constituyó en la escritura pública número setecientos treinta y siete de fecha doce de octubre de dos mil dieciséis, otorgada ante el Abogado Jorge Eduardo Correa Mena, titular de la Notaría Pública Número Cuarenta y Tres del Estado de Yucatán de la cual forma parte los presentes Estatutos.

ARTICULO 2. La adquisición u ocupación de uno o mas LOTES, obliga a los adquirentes, ocupantes, sus familiares, dependientes, trabajadores, servidumbre y en general a todos aquellos que ingresen al CONDOMINIO, a cumplir con las disposiciones de estos ESTATUTOS y con las resoluciones que adopte la ASAMBLEA y el ADMINISTRADOR.

ARTICULO 3. Las disposiciones de estos ESTATUTOS regirán para todos los CONDÓMINOS del CONDOMINIO PIEDRA VERDE y tanto este instrumento como la escritura constitutiva del condominio solo podrán ser modificados de conformidad con lo estipulado en la ESCRITURA CONSTITUTIVA.

ARTICULO 4. En las escrituras de compraventa de los LOTES, se entregará al adquirente, un ejemplar de los presentes ESTATUTOS.

## III. AREAS Y BIENES DE USO COMUN Y UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTICULO 5. El CONDOMINIO se divide: a). En partes y elementos comunes que son necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante y que pertenezcan en copropiedad a los CONDÓMINOS y b). En partes privadas de propiedad exclusiva de cada condómino.

ARTICULO 6. Las áreas y los bienes de uso común, son los relacionados en las definiciones como tales, los cuales no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta salvo los casos exceptuados por la LEY. Los derechos de cada CONDOMINIO en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permiten o facilitan, por lo que solo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su LOTE.

ARTICULO 7. Aunque un PROPIETARIO haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas disposiciones y a las demás que establezcan la ESCRITURA CONSTITUTIVA, la LEY y los ESTATUTOS.

ARTÍCULO 8. Los CONDOMINOS podrán servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer mas oneroso el derecho de los demás.

#### IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS O CONDOMINOS

ARTICULO 9. Los CONDOMINOS serán dueños exclusivos de su LOTE y de los elementos o bienes comunes ya definidos, y ejercerá sus derechos con las limitaciones y prohibiciones establecidos por la LEY, por la ESCRITURA CONSTITUTIVA y por los ESTATUTOS.

ARTICULO 10. Los LOTES no podrán ser destinados a usos contrarios a la moral y buenas costumbres generalmente aceptadas, con la realización de actos o actividades delictivas, denigrantes; violentas, pornográficas o cualquier otro similar. No podrán hacerlas servir a otros fines que no sean el habitacional o de descanso, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás CONDÓMINOS y ocupantes, o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del CONDOMINIO, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 11. Ningún CONDOMINO podrá subdividir su LOTE.

ARTICULO 12. El CONDOMINIO solamente podrá destinarse a uso habitacional. En tal virtud de manera enunciativa mas no limitativa, queda prohibido establecer dentro del CONDOMINIO PIEDRA VERDE en forma temporal o permanente y con excepción de la oficina de administración: oficinas, comercios, talleres, bodegas, colegios, academias, sanatorios, consultorios, farmacias, laboratorios o cualquier otro giro similar a los anteriores.

Esta restricción aplicará independientemente de que el LOTE ostente o no letrero, rótulo o cualquier otro indicativo o señalamiento de la actividad o giro que se realice o se pretenda realizar.

De igual forma queda prohibido dentro del CONDOMINIO distribuir volantes, folletos, tarjetas, trípticos y cualquier otro tipo de publicidad. Toda publicidad será entregada en la oficina del ADMINISTRADOR quien las hará llegar a los CONDÓMINOS o poseionarios de los LOTES en forma mensual junto con la información generada por el ADMINISTRADOR.

ARTICULO 13. Queda estrictamente prohibido utilizar los techos de los pisos superiores de las edificaciones que en su caso se construyeren en los LOTES, para bodegas, lavaderos, habitaciones, asoleaderos o cualquier otra construcción o instalación similar.

De igual forma queda prohibida. la instalación de tinacos, compresores de aire acondicionado, antenas de radio, antenas de televisión satelital o cualquier otro objeto o equipo que sea visible desde las áreas de circulación interior del CONDOMINIO.

Únicamente se permitirá la instalación de objetos y equipos en los techos de los niveles superiores cuando el propietario o poseionario obtenga del Comité de Construcción la autorización correspondiente.

ARTICULO 14. Queda prohibido celebrar en cualquier área común del CONDOMINIO, en forma eventual, periódica o permanente, reuniones de carácter religioso, político, o similares. En ningún caso podrá hacerse uso de aparatos de radio, equipos de sonido, altavoces, bocinas, televisores o cualquier otro equipo que afecte la tranquilidad de los CONDOMINIOS u ocupantes, con excepción de las celebraciones de las asambleas de CONDOMINIOS o por tratarse de una situación especial o extraordinaria como puede ser la celebración del día de niño, celebración de las fiestas de muertos, fiestas navideñas, fiestas de la independencia o cualquier otro similar o conexo, siempre y cuando el COMITÉ DE VIGILANCIA conceda autorización para ello.

ARTICULO 15. Salvo con autorización expresa y por escrito de la administración del condominio, queda prohibido a los CONDOMINIOS o poseionarios efectuar en cualquier área de uso común: picnic o días de campo; juegos de azar; preparar o ingerir alimentos y bebidas; ingerir bebidas alcohólicas, consumir y usar drogas, hacer fogatas, detonar cohetes, encender fuegos artificiales, realizar necesidades fisiológicas, intimar sexualmente, cambiar pañales o cualquier otra actividad que atente contra la seguridad, salubridad y tranquilidad de los CONDÓMINOS y ocupantes del CONDOMINIO.

ARTICULO 16. Con excepción de los vehículos de proveedores de servicio o contratistas que ingresan al CONDOMINIO en forma temporal, queda prohibido a los CONDOMINIOS o poseionarios de los LOTES, introducir y estacionar en cualquier área común del mismo, en forma temporal o permanente: camiones o camionetas con caja o redilas; camiones con capacidad de carga igual o mayor a 3 toneladas; autobuses, remolques, lanchas, casas rodantes o cualquier otro vehículo que por sus dimensiones dificulte la entrada y salida de otros CONDÓMINOS a sus LOTES, afecte el flujo vehicular dentro del CONDOMINIO o simplemente desentone la armonía arquitectónica interior del CONDOMINIO PIEDRA VERDE.

ARTICULO 17. Los vehículos propiedad de los CONDÓMINOS o de los poseionarios de los LOTES deberán ser estacionados en las áreas destinadas para esos efectos dentro de sus LOTES. Los vehículos de cualquier persona que concurra en forma temporal a cualquier LOTE podrán ser estacionados en las áreas comunes de circulación siempre y cuando no obstruyan la entrada y salida de otros LOTES.

En caso de coincidir visitas en forma simultánea en dos o más UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA contiguas, el CONDÓMINO o poseionario de una u otra podrá solicitar a la administración, intervenir o mediar con el vecino para efectos de reubicar el o los vehículos en cualquier otra área común del conjunto. Esto no implicará la obligación o compromiso por parte del ADMINISTRADOR para cumplirlo o concretarlo.

ARTICULO 18. Ningún CONDÓMINO o poseionario, podrá entorpecer y obstaculizar la entrada o la salida del CONDOMINIO, ni las vías de circulación interiores, dejando o colocando en ellas objetos que dificulten el tránsito, tales como porterías para fútbol, canastas para básquetbol, redes, postes o cualquier otro similar o conexo.

ARTICULO 19. Queda estrictamente prohibido utilizar en cualquier área de uso común, incluyendo las vías de circulación interior del conjunto, motocicletas, minimotos, trimotos, cuatrimotos, mini karts o cualquier otro vehículo motorizado con fines de entretenimiento, esparcimiento, prueba, demostración o cualquier otro similar o conexo.

El uso de los vehículos motorizados mencionados anteriormente está autorizado exclusivamente para entrar o salir del conjunto y la persona al mando de dicho vehículo deberá de ser mayor de edad y contar con la licencia de manejo respectiva al vehículo que está utilizando.

El personal de vigilancia es el responsable de velar por el cumplimiento de esta disposición. Para los casos en los que los vigilantes detecten a propietarios o residentes infringiendo este lineamiento solicitarán de la manera mas atenta que el vehículo sea resguardado en su respectiva propiedad o de lo contrario sea utilizado fuera del desarrollo.

La violación de las disposiciones del presente artículo, implicará que la persona responsable se haga acreedora a una pena pecuniaria equivalente a cuatro veces el importe de una CUOTA DE ADMINISTRACIÓN mensual, moneda nacional, por cada ocasión en que infrinja la disposición mismos que serán cargados en el recibo de pago mensual correspondiente a su CUOTA DE ADMINISTRACION. En caso de reincidencia, la pena será duplicada.

Adicionalmente los menores de edad que utilicen en el interior del CONDOMINIO por motivos de esparcimiento vehículos eléctricos o motorizados de baja velocidad que en su esencia son mas juguetes que vehículos para transitar en las vialidades de una ciudad o cualquier otro similar o conexo deberán contar en forma permanente con la supervisión de un adulto.

ARTICULO 20. Queda prohibido a los CONDÓMINOS o poseionarios, modificar, alterar u obstruir en cualquier forma las aceras, andadores, caminos, jardines o áreas verdes consideradas como bienes de propiedad común.

ARTICULO 21. Los CONDÓMINOS o poseionarios que tengan animales deberán velar por la limpieza e higiene en el interior de su LOTE con el objeto de evitar olores que perturben o incomoden a los demás CONDÓMINOS. En el caso de paseos o recorridos en el interior del CONDOMINIO, el o los animales deberán estar acompañados de sus propietarios y controlados mediante sus respectivas correas y collares. Las necesidades fisiológicas de los animales deberán realizarse en el interior de cada LOTE o en el exterior del CONDOMINIO. El ADMINISTRADOR tendrá la facultad de canalizar, para efectos de resguardo, a un centro veterinario y con costo para el propietario de todo animal que deambule en el interior del CONDOMINIO sin la compañía de su propietario. De la misma forma, los CONDÓMINOS o poseionarios de LOTES serán responsables de proporcionar la atención necesaria a sus mascotas con el único objeto de evitar ladridos, aullidos, quejidos o cualquier otro similar que afecte la tranquilidad de los demás CONDÓMINOS o poseionarios.

ARTICULO 22. Queda prohibido tener animales que a juicio del ADMINISTRADOR o del COMITÉ DE VIGILANCIA o de la ASAMBLEA representen un riesgo o peligro para cualquier persona que ingrese al CONDOMINIO.

ARTICULO 23. Los CONDÓMINOS y los poseionarios, así como sus familiares, visitas, personal doméstico y trabajadores, que ingresen al CONDOMINIO quedan sujetos a las siguientes prohibiciones:

- a). Usar cualquier clase de aparato o equipo de sonido que produzca ruido inmoderado y que supere los 65 decibeles que es el limite de ruido aceptado por la Organización Mundial de la Salud.
- b). Utilizar guitarras eléctricas, baterías, tambores, teclados eléctricos o cualquier otro instrumento de sonido que altere la tranquilidad de los CONDÓMINOS o poseionarios de los LOTES que supere los 65 decibeles que es el limite de ruido aceptado por la Organización Mundial de la Salud.
- c) Tener dentro de sus UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA sustancias peligrosas, inflamables, explosivas, corrosivas, malolientes y cualquiera que pueda comprometer la seguridad y bienestar del CONDOMINIO.
- d) Provocar o intervenir en escándalos y riñas dentro del CONDOMINIO.
- e) Obstaculizar, entorpecer o incumplir en cualquier forma las disposiciones del ADMINISTRADOR o del ESTATUTOS, así como propiciar la violación por parte de otras personas.
- f) Ejercer o pretender realizar cualquier acto de autoridad sobre el ADMINISTRADOR o sobre el personal de servicio que éste haya contratado.
- g) Hacer uso de los servicios del personal del CONDOMINIO, dentro del horario de trabajo, para asuntos de carácter personal, particular o distraerlo de sus tareas.
- h) Tender ropa dentro de los LOTES en lugares que sean visibles desde las vías de acceso y circulación del conjunto.

ARTICULO 24. Todos los condóminos o poseionarios de lotes del CONDOMINIO PIEDRA VERDE, con relación a su personal de servicio doméstico o trabajadores que laboren en el interior de sus UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, quedan obligados a lo siguiente:

- a) Serán contratados directamente por el propietario o poseionario de cada lote. La relación laboral existirá exclusivamente entre el propietario y su trabajador.
- b) Es responsabilidad del propietario o poseionario de cada lote verificar y cerciorarse sobre los antecedentes y recomendaciones del trabajador o empleado que contrate.
- c) La administración, el Comité de Vigilancia y la empresa contratada para la vigilancia del CONDOMINIO PIEDRA VERDE no serán responsables por robos, hurtos o daños que los trabajadores domésticos ocasionaren en la propiedad del empleador.
- d) Deberán registrar en la administración del condominio a todos los empleados y trabajadores domésticos con el objeto de que a través de la empresa de vigilancia se controle la entrada de los mismos, al CONDOMINIO.

e) Informar oportunamente a la administración sobre cualquier cambio de personal que se lleve a cabo en sus UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

f) Queda prohibido a los empleados domésticos o trabajadores de una UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, prestar sus servicios para dos o mas propietarios o residentes del conjunto PIEDRA VERDE, a menos que su primer empleador otorgue autorización por escrito.

g) A los empleados de servicio domésticos o trabajadores que sean reportados o sean detectados ofreciendo sus servicios en UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA diferentes a la de su primer empleador, se les negará a partir de ese momento y en forma definitiva su ingreso al interior del CONDOMINIO PIEDRA VERDE.

h) En los casos en los que el trabajador o empleado doméstico deje de prestar sus servicios al primer empleados, este deberá informar a la administración para efectos de que la empresa de vigilancia prohíba en forma definitiva al trabajador en cuestión, su ingreso al interior del CONDOMINIO, salvo el caso de que dicho primer empleador diere su autorización para que el trabajador en cuestión, labore en para otro condómino o posesionario del CONDOMINIO.

i) Para los casos en los que un empleado doméstico o trabajador sea detectado prestando sus servicios en otra UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, el primer empleador podrá solicitar a través de la oficina de administración que se le prohíba su ingreso al CONDOMINIO por parte de la empresa de vigilancia. En este caso, solamente se permitirá su ingreso, si el segundo empleador, obtiene del primer empleador la autorización correspondiente.

j) Para el caso de que el segundo empleador viole el contenido del presente artículo y facilita el ingreso de un empleado doméstico o trabajador a su UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, el segundo empleador quedará sujeto a una pena pecuniaria de un mil pesos, moneda nacional, por cada día que durare su incumplimiento.

ARTÍCULO 25. El ADMINISTRADOR contratará el seguro de responsabilidad civil respecto de las áreas y los bienes de uso común. Para ello el ADMINISTRADOR requerirá la aprobación del COMITÉ DE VIGILANCIA.

El importe de las primas correspondientes formará parte de la CUOTA DE ADMINISTRACION mensual que están obligados a pagar los CONDÓMINOS.

ARTICULO 26. En las áreas de estacionamiento de vehículos ubicadas en cada LOTE, quedará prohibido instalar techados de lona, estructura tubular, tenso estructuras o cualquier otro similar que a juicio del ADMINISTRADOR, del COMITÉ DE VIGILANCIA o de LA ASAMBLEA alteren la imagen visual del CONDOMINIO.

ARTICULO 27. Queda prohibido instalar o colocar en lugares visibles de los LOTES, cualquier clase de objeto que a juicio del ADMINISTRADOR, del COMITÉ DE VIGILANCIA o de LA ASAMBLEA alteren la imagen visual del CONDOMINIO tales como banderas, cartelones, o cualquier otro similar o conexo.

Únicamente estará permitida la decoración temática y en forma temporal en el exterior de los LOTES para las celebraciones de día de muertos, fiestas de la independencia y fiestas decembrinas.

ARTICULO 28. Con excepción de las videocámaras instaladas por la administración o por acuerdo de la asamblea y cuyo objeto fuere mantener la vigilancia permanente en las instalaciones y accesos de uso común, los propietarios, los ocupantes, sus familiares, dependientes, trabajadores, servidumbre y en general a todos aquellos que ingresen al CONDOMINIO y salvo autorización expresa y por escrito del ADMINISTRADOR, en lo relativo a la utilización de equipos fotográficos o de videograbación, deberán sujetarse a lo siguiente:

a) Los equipos mencionados, así como cualquier otro similar que permita reproducir imágenes, solamente podrán ser utilizados en las áreas comunes del conjunto PIEDRA VERDE siempre y cuando sea con fines personales y con apego a las buenas costumbres generalmente aceptadas.

b) Con el objeto de salvaguardar el derecho a la propia imagen, intimidad y privacidad de los propietarios y de sus bienes, queda estrictamente prohibido utilizar los equipos mencionados para fines comerciales o de lucro o cualquier otro que no sea el estrictamente personal en todas las áreas del interior del CONDOMINIO con excepción de la fachada frontal de la UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA de cada propietario u ocupante, o la fachada frontal del condominio.

c) El personal de vigilancia es el responsable de velar por el cumplimiento de esta disposición. Para el caso de que dicho personal detectare a cualquier persona infringiendo lo dispuesto en este artículo, solicitarán al usuario del equipo, que se traslade a las zonas en que se permite su utilización o abandone el desarrollo.

## V. SERVICIOS URBANOS

ARTÍCULO 29. Corresponderá a cada uno de los CONDÓMINOS o poseionarios de los LOTES la contratación de los servicios de telefonía, Internet, televisión de paga, gas y recoja de basura así como las instalaciones requeridas para su funcionamiento. Bajo ninguna circunstancia podrá realizarse la contratación de algún servicio cuya instalación implique el tendido de líneas o cables aéreos los cuales invadan o atraviesen áreas de uso común, salvo resolución de la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

ARTICULO 30. El servicio de recolección de basura será proveído por la empresa concesionaria que el municipio hubiese designado para el sector donde se ubica el CONDOMINIO. Los CONDÓMINOS o poseionarios deberán asegurarse de que la o las bolsas que contengan basura sean colocadas en las puertas de sus UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA el día que la empresa haya programado su recolección y no antes. De la misma manera deberán cerciorarse que bolsas se encuentren debidamente amarradas y colocadas dentro del o los botes de basura cerrados.

ARTICULO 31. El CONDOMINIO contará con un servicio de vigilancia privada, y la contratación de este tipo de servicio será controlada, supervisada y operada a través del ADMINISTRADOR. De igual forma contará con un circuito cerrado de televisión en los accesos de PIEDRA VERDE. El personal de vigilancia, controlará el ingreso de vehículos y de personas al interior de CONDOMINIO. Es responsabilidad de los CONDÓMINOS o poseionarios, implementar las medidas preventivas que consideren pertinentes para sus respectivos LOTES tales como contratar sistemas de alarma, no dejar



objetos de valor en lugares visibles mantener puertas y ventanas cerradas tanto de los LOTES como de sus vehículos.

ARTICULO 32. El CONDOMINIO contará con el servicio de jardinería y limpieza de las áreas verdes comunes. El ADMINISTRADOR será responsable de coordinar dichos servicios con cargo al presupuesto de CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Es responsabilidad de los CONDÓMINOS o poseionarios de LOTES, mantener sus propios jardines o áreas verdes que se ubiquen en el frente o en la parte posterior del LOTE, libres de maleza y vegetación nociva que pueda causar la proliferación de plagas de todo tipo, así como la probabilidad de causar incendios en temporada de sequía.

En caso de incumplimiento por parte del CONDÓMINO o poseionario, el ADMINISTRADOR se encuentra facultado mas no obligado, a mandar ejecutar los trabajos requeridos siempre por cuenta y riesgo del CONDÓMINO o poseionario. El importe de los servicios devengados para la solución del problema se cargará al CONDOMINIO omiso, en su recibo mensual correspondiente a la CUOTA DE ADMINISTRACION. Queda estrictamente prohibido quemar maleza, vegetación o basura en cualquier área del CONDOMINIO PIEDRA VERDE.

ARTICULO 33. Los CONDÓMINOS o poseionarios de LOTES, serán responsables de recolectar el material producto de chapeos de maleza, de construcciones menores, rellenos, cascajo y otros y deberá contratar los servicios necesarios para el desalojo inmediato de los mismos; asimismo deberá abstenerse en todo momento de depositar cualquiera de estos efectos señalados u otros que no aparezcan en la relación anterior, en propiedades aledañas ni dentro del CONDOMINIO ni en sus alrededores.

En caso de incumplimiento por parte del CONDÓMINO o poseionario el ADMINISTRADOR se encuentra facultado, mas no obligado, a mandar ejecutar los trabajos requeridos siempre por cuenta y riesgo del CONDÓMINO o poseionario. El importe de los servicios devengados para la solución del problema se cargará al CONDOMINIO en su recibo mensual correspondiente a la CUOTA DE ADMINISTRACION.

## VI. CONSTRUCCIONES

ARTICULO 34. Existirá un Comité de Construcción integrado por dos personas que serán designadas en la ESCRITURA CONSTITUTIVA o por la ASAMBLEA, las que durarán en sus cargos indefinidamente.

ARTICULO 35. El Comité de Construcción, aprobará todos los proyectos de construcción que se pretendan realizar en el Condominio.

ARTICULO 36. No se podrá realizar ninguna construcción, ampliación, edificación o modificación de las mismas, incluyendo muros en el frente o muros laterales frontales de cada LOTE.

No podrán instalar protectores en puertas y ventanas frontales, tenso estructuras o lonas para proporcionar sombra, ni podrá ser cambiado el color de la pintura exterior de la fachada, puertas y ventanas aprobado por el mencionado Comité.

Una vez terminada la construcción de la vivienda, queda estrictamente prohibido modificar todo lo que a la fachada o exterior frontal de la vivienda se refiere.

La violación a lo dispuesto en este artículo, se sancionará de acuerdo con los presentes estatutos.

ARTICULO 37. En la parte de frente de los LOTES, habrá un área verde o de vegetación la cual podrá incluir árboles, palmeras o cualquier otro similar o conexo. Esta área deberá en todo momento mantenerse, cuidarse o mejorarse. Bajo ninguna circunstancia podrá ser eliminada o sustituida por cemento, grava, piso, alfombra o cualquier otro tipo de material.

La violación a lo dispuesto en este artículo, se sancionará de acuerdo con los presentes estatutos.

ARTICULO 38. Los muros laterales y frontales de cada UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA así como los perimetrales del CONDOMINIO no pueden ser modificados. Queda estrictamente prohibido abrir en los muros o bardas perimetrales cualquier acceso (principal o secundario) en o hacia cualquier otro inmueble del CONDOMINIO o hacia el exterior.

La violación a lo dispuesto en este artículo, se sancionará de acuerdo con los presentes estatutos.

ARTICULO 39. Los CONDÓMINOS o poseionarios serán responsables de los daños y perjuicios que se causen a los bienes de los demás CONDÓMINOS y a los bienes comunes tales como banquetas, guarniciones, pavimento de la vía de acceso y circulación interior ya sea por el transporte o manejo y uso de toda clase de equipos, materiales u objetos que por su orden o por su cuenta se introduzcan en el CONDOMINIO. El CONDÓMINO o poseionario responsable del daño, tendrá la obligación de reparar los desperfectos con el objeto de que los bienes dañados regresen a su estado original.

ARTÍCULO 40. En caso de realizar adaptaciones en el interior o parte trasera de sus UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA deberán cumplir con las restricciones y normas especificadas por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida, y con los siguientes requisitos:

a) El horario de trabajo será de las 9:00 a las 18.00 horas de lunes a viernes. Después de las 18.00 horas no se permitirá la estancia ni el acceso de personas al interior del CONDOMINIO, excepto algún trabajador que haya sido autorizado por el responsable de la obra que tenga autorización expresa y por escrito del ADMINISTRADOR.

b) Los sábados podrán laborar a partir de las 9:00 a las 14.00 horas. Los trabajos en domingo y días festivos quedan prohibidos.

c) Los horarios mencionados aplicarán de igual forma a la hora de permitir el acceso a vehículos de carga y descarga de materiales

d) No podrá establecerse bodega, caseta de vigilancia, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas en ningún LOTE para la realización de construcción o adaptación alguna.

e) Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.

- f) Queda prohibido hacer fogatas dentro de los LOTES.
- g) No podrá llevarse a cabo durante la construcción en algún LOTE, festejos ni reuniones de tipo social por parte de los dirigentes y empleados que intervienen en ella.
- h) Deberá quedar limpio diariamente el frente de la UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA donde se realiza la construcción y los linderos con otras propiedades.
- i) Queda prohibido preparar cualquier tipo de mezcla para construcción en las vías de circulación interior del CONDOMINIO.
- j) El CONDÓMINO o poseionario que realice obras de construcción dentro de sus LOTES deberán proporcionar servicio sanitario para el personal que labore durante la ejecución de cualquier trabajo, instalando para esos efectos si fuera necesario, una caseta sanitaria la cual deberá ser instalada en la parte posterior o trasera del LOTE y fuera de la vista de cualquier CONDÓMINO, poseionario o persona que concurra al CONDOMINIO PIEDRA VERDE.
- k) En caso de que utilicen cualquier clase de artefactos en las construcciones y obras que se realicen, quedará bajo su estricta responsabilidad el contar con los permisos que establece la LEY y los ESTATUTOS; además de responsabilizarse por cualquier daño que pueda causarse a los bienes o personas que estén dentro del CONDOMINIO, incluyendo los propios trabajadores de la construcción.

ARTICULO 41. Las construcciones en las áreas de uso común serán responsabilidad del ADMINISTRADOR y previa obtención, en su caso, de las licencias de la autoridad competente.

## VII. DERECHOS SOBRE LOS LOTES

ARTICULO 42. Todo adquirente de un LOTE deberá inscribirse en el libro de registro de CONDOMINIOS que estará a cargo del ADMINISTRADOR del CONDOMINIO y proporcionar un domicilio, en su caso.

La violación a lo dispuesto en este artículo, se sancionará de acuerdo con los presentes estatutos.

ARTICULO 43. Cada CONDÓMINO podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su LOTE, sin necesidad del consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen o embargo de un LOTE se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

ARTICULO 44. Los adeudos relacionados con las CUOTAS DE ADMINISTRACION que tuviere el propietario de un LOTE serán inseparables de la propiedad del mismo y en tal virtud, la parte vendedora deberá recabar del ADMINISTRADOR del CONDOMINIO el documento que acredite que el propietario que pretende enajenar, no tiene adeudo alguno por este concepto. En caso de que existiendo adeudos se realice la compraventa del LOTE el adquirente quedará obligado a liquidar dichos adeudos y en caso contrario se le aplicará en lo conducente de LA LEY.

ARTICULO 45. Toda persona que adquiera el carácter de CONDÓMINO dentro del CONDOMINIO, dispondrá de un plazo de diez días naturales para inscribirse en el libro de registro de CONDÓMINOS.

La violación a lo dispuesto en este artículo, se sancionará de acuerdo con los presentes estatutos.

ARTICULO 46. El nuevo CONDÓMINO acudirá a la oficina del ADMINISTRADOR llevando consigo una copia certificada del documento que le confiere el carácter de CONDÓMINO. El ADMINISTRADOR registrará en el libro de toda la información que éste considere necesaria para el buen funcionamiento y operatividad del CONDOMINIO.

#### VIII. POSESION DE LOS LOTES

ARTICULO 47. El CONDÓMINO previamente a permitir el uso o goce de su LOTE a un tercero, deberá solicitar y obtener la aprobación del ADMINISTRADOR, notificando por escrito el nombre de dicho tercero. El ADMINISTRADOR dispondrá de un plazo de 5 días naturales para notificar por escrito al CONDOMINIO el rechazo a la solicitud. En caso de que el ADMINISTRADOR no notificare en el plazo previsto, se entenderá aceptada la solicitud. El incumplimiento de lo estipulado en este artículo dará derecho al ADMINISTRADOR de proceder en los términos del capítulo XII.

ARTICULO 48. El nuevo poseionario del LOTE deberá presentarse en la oficina de administración para llenar y firmar por duplicado, la forma especial que le será proporcionada por el ADMINISTRADOR, en la cual se consignarán datos para fines de control, operatividad y buen funcionamiento del CONDOMINIO.

ARTICULO 49. Al terminar la ocupación, dispondrá el CONDÓMINO también de un plazo máximo de 10 días naturales a partir de la fecha de recuperación de la posesión, para dar el aviso respectivo al ADMINISTRADOR.

La violación a lo dispuesto en este artículo, se sancionará de acuerdo con los presentes estatutos.

ARTICULO 50. Para el caso de cualquier otro cambio de ocupante, el CONDÓMINO cuenta con un plazo de 10 días naturales, contados a partir de la fecha en que hubiere tenido conocimiento del cambio, para dar aviso al ADMINISTRADOR. El aviso será obligatorio para el CONDÓMINO, aun en caso de que tal cambio de ocupante fuere en contra de su voluntad.

La violación a lo dispuesto en este artículo, se sancionará de acuerdo con los presentes estatutos.

#### IX. GASTOS COMUNES, PAGOS Y FONDO DE RESERVA

ARTICULO 51. Cada CONDÓMINO debe pagar la CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. Dicha cuota se deberá pagar por cada LOTE de que sea propietario.

ARTICULO 52. De manera enunciativa y no limitativa, son gastos comunes:

a) Honorarios o sueldos del ADMINISTRADOR del CONDOMINIO.

b) Sueldos, salarios y demás prestaciones del personal, si lo hubiere, de planta, eventual o contratado para trabajos determinados, que se hagan necesarios para realizar las reparaciones, adaptaciones, mejoras, mantenimiento, conservación, limpieza, vigilancia, funcionamiento y operación del CONDOMINIO.

c) El importe de los materiales, implementos, artefactos, equipo, uniformes y demás útiles necesarios para la atención del CONDOMINIO en lo que se incluirán gastos como pueden ser comunicación en la caseta de vigilancia, papelería, artículos de jardinería y otros semejantes.

d) El servicio y refacciones de operación, mantenimiento y conservación de las subestaciones eléctricas, sistemas automatizados y cualquier otro equipo especializado que se utilice dentro del CONDOMINIO.

e) Primas de seguros de Responsabilidad civil en que pudiera incurrirse, derivado de los bienes comunes.

f) Constitución de fondos comunes, revolventes y de reserva.

g) El consumo de energía eléctrica utilizada para alumbrado de las vialidades de acceso y circulación interior del CONDOMINIO, de los equipos automatizados de bombeo de agua potable, de la caseta de vigilancia, de la oficina de la administración, de las áreas comunes, bombas y cualquier otro que para servicio común se requiera.

h) En general todos los impuestos, cooperaciones, derechos y contribuciones que se deriven de los bienes comunes, de la atención a estos, tales como Infonavit, Seguro Social, etcétera.

ARTICULO 53. En caso de que los gastos comunes aumentaren por algún hecho voluntario o involuntario, imputable a algún CONDÓMINO o posesionario de una UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, aunque beneficie al CONDOMINIO, aquellos que los ocasionaren serán responsables y deberán pagarlos o resarcir al CONDOMINIO cualquier cantidad que éste hubiere tenido que erogar, pues sólo la Asamblea General y el ADMINISTRADOR, dentro de sus respectivas facultades podrán tomar decisiones respecto a gastos comunes.

ARTICULO 54. Cuando se trate de cosas o servicios destinados a servir únicamente a una parte del CONDOMINIO, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de CONDÓMINOS beneficiados.

ARTICULO 55. Los gastos comunes y la aportación a los fondos establecidos, serán por cuenta de cada uno de los CONDÓMINOS, a partir del momento mismo en que hayan adquirido tal calidad y recibido físicamente o jurídicamente sus UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ARTICULO 56. El pago de las CUOTAS DE ADMINISTRACION aprobadas por la ASAMBLEA, deberá realizarse mensualmente por mes anticipado, dentro de los primeros diez días de cada mes. Los CONDÓMINOS que no paguen oportunamente las cuotas estarán obligados a pagar intereses moratorios al ocho por ciento mensual sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneamente pagadas. Pasados tres meses sin que los morosos o remisos paguen las cuotas y sus respectivos intereses, se procederá ante los tribunales competentes de conformidad con lo

establecido en LA LEY incluyendo una pena convencional igual a las cantidades reclamadas más los gastos que se erogaren por abogados o procuradores que se ocuparen de la reclamación.

ARTICULO 57. Para hacer frente exclusivamente a gastos de emergencia y no para obras que, aunque necesarias, no tengan ese carácter de urgencia se constituirá un fondo común de reserva el cual será constituido mediante una aportación inicial equivalente al importe de una CUOTA mensual DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 58. El fondo de reserva podrá mantenerse, incrementarse o disminuirse solo por acuerdo de la mayoría de los CONDÓMINOS reunidos en asamblea general. Todos los CONDÓMINOS tienen la obligación de hacer su aportación, tanto a los gastos comunes, como a la creación del fondo de reserva, estipulada en estos ESTATUTOS.

#### X. COMITÉ DE VIGILANCIA Y ADMINISTRADOR

ARTICULO 59. El Comité de Vigilancia será el órgano encargado de velar por el cumplimiento de las disposiciones de LA LEY, de la Escritura Constitutiva del Condominio, del ESTATUTOS y de los acuerdos de la ASAMBLEA.

ARTICULO 60. El Comité de Vigilancia, tendrán las siguientes atribuciones:

I. Cerciorarse que el ADMINISTRADOR cumpla los acuerdos de la asamblea, así como con las demás funciones inherentes a su cargo.

II. Cuando lo juzgue conveniente, convocar a ASAMBLEA, aún sin la intervención del ADMINISTRADOR, en los términos de los presentes estatutos.

III. Informar a la ASAMBLEA de las deficiencias, omisiones y en general de cualquier irregularidad que notare en la administración del CONDOMINIO.

IV. Verificar los estados financieros que presente el ADMINISTRADOR ante la ASAMBLEA y constatar las inversiones de los fondos establecidos.

ARTICULO 61. El Comité de Vigilancia se integrarán con tres propietarios y un suplente, entre ellos un Presidente, un Secretario quien será el responsable de llevar el libro de acuerdos del COMITÉ DE VIGILANCIA. Los integrantes del comité desempeñarán sus cargos a título gratuito, por un plazo de dos años y no se establecerán relación de trabajo con condómino alguno.

ARTICULO 62. Para ser integrante del COMITÉ DE VIGILANCIA se requerirá ser propietario de cuando menos una UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA y presentar, con una anticipación de cinco días naturales a la celebración de la ASAMBLEA que designará a los integrantes, un escrito en el que se manifieste si interés en pertenecer a dicho órgano de gobierno.

ARTICULO 63. El CONDOMINIO "PIEDRA VERDE", será administrado por aquella persona física o moral que designe Pinturas Elite, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de persona moral constituyente del régimen o la ASAMBLEA, la cual también podrá removerlo cuando lo estime

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

ARTICULO 64. La administración del CONDOMINIO será únicamente por lo que se refiere a los bienes de uso común y nunca se entenderá de los asuntos de los bienes propios.

ARTICULO 65. El ADMINISTRADOR nombrado por Pinturas Elite, Sociedad Anónima de Capital Variable estará en funciones los dos primeros años y al término de dicho plazo continuará en el cargo hasta que la ASAMBLEA hiciera una nueva designación.

ARTICULO 66. Cuando el ADMINISTRADOR sea empleado del CONDOMINIO, en el contrato respectivo quedará establecido el horario que cubrirá. Si se realiza contrato de prestación de servicios con el ADMINISTRADOR, éste no tendrá horario determinado.

ARTICULO 67. El ADMINISTRADOR solamente podrá contratar para los trabajos requeridos en el CONDOMINIO a personas morales o a personas físicas con actividad empresarial, por lo que no podrá contratar a personas físicas que realicen trabajo personal subordinado.

ARTÍCULO 68. El ADMINISTRADOR deberá dar aviso por lo menos con 45 días de anticipación en caso de renunciar a su cargo. Esta disposición deberá estar contenida tanto en el contrato de prestación de servicios como en el contrato de trabajo, que según sea el caso se firme.

ARTICULO 69. Para los casos en los que el ADMINISTRADOR sea removido por la ASAMBLEA, hubiere presentado su renuncia o faltare en forma definitiva, el COMITÉ DE VIGILANCIA contratará a la persona física o moral que consideren conveniente para ocupar el cargo. El COMITÉ DE VIGILANCIA convocará posteriormente a la ASAMBLEA para efectos de presentar al nuevo ADMINISTRADOR y ratificar su nombramiento en asamblea cuya acta será protocolizada ante notario.

ARTICULO 70. El ADMINISTRADOR será el representante legal de los CONDÓMINOS en todos los asuntos comunes relacionados con el CONDOMINIO "PIEDRA VERDE", sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, a cuyo fin disfrutará de las facultades de representación de un apoderado para pleitos y cobranzas y para administración de bienes, en los términos del artículo un mil setecientos diez del Código Civil del Estado de Yucatán, con facultad expresa para representarlos, ante cualesquiera autoridades Federales, Estatales o Municipales.

Las resoluciones del ADMINISTRADOR dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los CONDÓMINOS.

ARTICULO 71. El ADMINISTRADOR tendrá las obligaciones que se señalan en el artículo cuarenta y dos de la LEY, por lo que en forma enunciativa y no limitativa gozará de las siguientes facultades:

- a). Recaudará de los CONDÓMINOS las CUOTAS DE ADMINISTRACION.
- b). Cada día último de mes se formulará un estado general de administración.

c). Ejecutará los acuerdos de la asamblea de CONDÓMINOS, salvo que se designara otra persona para la ejecución del acuerdo.

d). Promoverá la integración, organización y desarrollo de la comunidad, por medio de reuniones que apruebe el COMITÉ DE VIGILANCIA, con fines culturales, de esparcimiento, deportivas o de cualquier otra índole, siempre que estas se hagan respetando las buenas costumbres.

e). Realizará las obras necesarias para mantener el CONDOMINIO en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se ejecutarán por el ADMINISTRADOR sin necesidad de previo acuerdo de los CONDÓMINOS, pero con cargo al presupuesto de gasto respectivo; cuando éste no baste o sea preciso ejecutar obras no previstas, el ADMINISTRADOR convocará a ASAMBLEA.

f). Cuando los trabajos sean de importancia o de urgencia el ADMINISTRADOR también deberá ordenarlos, pero deberá recabar la firma de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA para poder hacer disposiciones extraordinarias, o en su caso, el acuerdo de la ASAMBLEA.

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

ARTICULO 72. Cualquier CONDÓMINO, podrá hacer uso del derecho que le corresponde de presentar quejas, sugerencias, consultas, o tratar cualquier asunto relacionado a la administración, con el ADMINISTRADOR directamente, debiéndose sujetar al siguiente procedimiento:

1. En ningún caso el ADMINISTRADOR tendrá la obligación de atender tales asuntos en los LOTES o domicilios particulares o profesionales de los CONDÓMINOS. Todo asunto relativo a su cargo deberá tratarse en la oficina que dicho ADMINISTRADOR tenga destinada para tal efecto.

2. Para establecer quejas, sugerencias o justa demanda de algún derecho, el CONDÓMINO solicitará en la oficina del ADMINISTRADOR el formato correspondiente, el cual se llenará por duplicado registrando la insatisfacción y estampando nombre, firma y número de LOTE. Si la insatisfacción es consecuencia de acciones u omisiones originadas por otro CONDÓMINO o poseionario, el ADMINISTRADOR analizará y determinará si existe falta o violación al ESTATUTOS. De existir dicha falta, generará por duplicado un escrito y los enviará al infractor en el que especifique la razón del mismo y los artículos del ESTATUTOS que infringió. El original será entregado al COMITÉ DE VIGILANCIA. El escrito firmado por el ADMINISTRADOR y el COMITÉ DE VIGILANCIA se colocará a la vista en la oficina del ADMINISTRADOR para efectos de consulta por parte de los interesados y la cual sentará precedentes para que en caso de reincidencias sea utilizada ante los tribunales competentes en juicio respectivo.

## XI. ASAMBLEAS Y ACUERDOS

ARTICULO 73. La ASAMBLEA es el órgano supremo del CONDOMINIO. Sus resoluciones tomadas, conforme a la LEY y a estos ESTATUTOS del CONDOMINIO "PIEDRA VERDE", son de observancia general y su cumplimiento es obligatorio para todos los CONDÓMINOS, poseionarios y para cualquier persona que ingrese al CONDOMINIO, así como para los ausentes o disidentes.



ARTICULO 74. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al ADMINISTRADOR, serán resueltos por los CONDÓMINOS en asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario pero obligatoriamente una vez al año cuando menos.

Cada CONDÓMINO gozará de un número de votos igual al número de lote de que sea propietario en el CONDOMINIO. En caso de empate, el presidente de la asamblea tendrá voto de calidad.

La asamblea anual conocerá del informe del ADMINISTRADOR y de la cuenta que deberá rendir, aprobará el presupuesto de gastos para el siguiente año y determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlo.

Carecerán de voz y voto los CONDÓMINOS que no estén al corriente en el pago de sus CUOTAS DE ADMINISTRACION.

Las determinaciones legalmente adoptadas de las asambleas obligan a todos los CONDÓMINOS, inclusive a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 75. Las asambleas generales deberán convocarse con un mínimo de diez días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los CONDÓMINOS o sus representantes para constancia. La convocatoria, que deberá ser firmada por el ADMINISTRADOR, señalará día y hora en que deba celebrarse la Asamblea, procurando que sea en el propio CONDOMINIO y contendrá la orden del día.

En sustitución de la forma establecida en el párrafo inmediato anterior, a elección del ADMINISTRADOR, las convocatorias podrán realizarse mediante una publicación en uno de los periódicos diarios de mayor circulación en la ciudad de Mérida, las cuales deberán ser firmadas por el ADMINISTRADOR, señalará día y hora en que deba celebrarse la Asamblea, procurando que sea en el propio CONDOMINIO y contendrá la orden del día.

La convocatoria podrá suprimirse y los acuerdos serán válidos cuando en el momento de las votaciones, estuviere presente los propietarios que representen la totalidad de los lotes del CONDOMINIO.

ARTICULO 76. Las asambleas pueden ser celebradas en virtud de primera o segunda convocatoria. Las sesiones de las asambleas serán válidas, en primera convocatoria, con la asistencia de los condóminos que sean propietarios de cuando menos el 51% de los lotes del CONDOMINIO. Para el caso de que en primera convocatoria no se hubiese reunido el quórum para la validez de la asamblea, se levantará un acta en la que se hará constar esa circunstancia y se convocará para nueva asamblea la cual deberá celebrarse en un plazo mínimo de tres días naturales, sea cual fuere el número de lotes que se encuentren representados en la misma.

Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán con la mayoría simple de los votos representados.

ARTICULO 77. Será presidente en cada asamblea el presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA y fungirá como secretario el ADMINISTRADOR. A falta del presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA podrá fungir como presidente de la asamblea cualquier otro integrante del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 78. Las actas de asamblea en la que se otorgue o revoque el nombramiento del ADMINISTRADOR, así como otras actas en las que se asienten resoluciones que deban producir efectos ante tercero, y todas las que la asamblea general considere convenientes deberán protocolizarse e inscribirse en el registro correspondiente, según lo acuerde la propia asamblea.

ARTICULO 79. Todo CONDÓMINO que esté en condiciones de asistir a las asambleas, podrá hacerlo por sí mismo o través de apoderado, acreditándose éste, mediante simple carta poder otorgada ante dos testigos cuyos domicilios estén consignados en el mismo documento.

ARTICULO 80. Los CONDÓMINOS podrán convocar a una asamblea, sin intervención del ADMINISTRADOR, cuando representen cuando menos, la cuarta parte total de UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA del CONDOMINIO.

ARTICULO 81. Solamente por acuerdo tomado en los términos de la ESCRITURA CONSTITUTIVA se podrá modificar lo dispuesto en la ESCRITURA CONSTITUTIVA y en el ESTATUTOS.

ARTICULO 82. Las CUOTAS DE ADMINISTRACION serán fijadas conforme al siguiente procedimiento:

I. El ADMINISTRADOR formulará un proyecto de presupuesto anual, semestral o trimestral de acuerdo con las circunstancias, sobre gastos y erogaciones comunes, que someterá a la consideración de la ASAMBLEA.

II. El importe de dicho presupuesto se dividirá entre el número total de LOTES del CONDOMINIO para determinar la cuota correspondiente a cada LOTE.

III. El presupuesto aprobado será obligatorio para todos los CONDOMINOS del CONDOMINIO "PIEDRA VERDE".

IV. El monto del presupuesto aprobado por periodo, deberá ser recaudado por el ADMINISTRADOR.

V. Dentro de los primeros quince días de cada mes, el ADMINISTRADOR recaudará, la CUOTA DE ADMINISTRACION mensualmente.

VI. Si al final del ejercicio hubiere un remanente, se agregará al fondo de reserva.

## XII. SANCIONES

ARTICULO 83. El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil a los remisos.

ARTICULO 84. El CONDÓMINO que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás. Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no CONDÓMINO, el ADMINISTRADOR deberá demandarle, llamando al juicio al CONDÓMINO, la desocupación del LOTE, previo acuerdo de la ASAMBLEA.

ARTICULO 85. El CONDÓMINO que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el ADMINISTRADOR, deberá preceder la resolución de la ASAMBLEA.

ARTICULO 86. La violación a las disposiciones de estos ESTATUTOS implicará que el CONDÓMINO o poseionario infractor, quedará sujeto a pagar una pena convencional por el daño moral causado a todos los demás CONDÓMINOS o poseionarios equivalente a una CUOTA mensual DE ADMINISTRACION. Por cada día de incumplimiento o no resarcimiento de la acción violatoria se acumulará de manera adicional una pena pecuniaria equivalente al cinco por ciento de dicha pena convencional. En escrito enviado por el ADMINISTRADOR y firmado tanto por él como por los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA se le informará al condómino o poseionario infractor, el artículo que no respetó y el importe total de la pena con corte al último día del mes se cargará en el recibo mensual correspondiente al pago de la CUOTA DE ADMINISTRACION. En caso de reincidencia se duplicará la pena convencional mencionada anteriormente.

ARTICULO 87. Sin perjuicio de las penas establecidas en forma específica en los artículos precedentes, se establece el siguiente

#### CUADRO DE SANCIONES

Para las personas que violen lo dispuesto en los artículos 11, 12, 14, 15, 21, 23, 40 y 40 de los presentes estatutos:

- I. En caso de primera violación, la sanción económica será equivalente al importe de una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual.
- II. En caso de una segunda violación, la sanción económica será equivalente al importe de dos CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- III. En caso de una tercera violación, la sanción económica será equivalente al importe de tres CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales. En este caso, el ADMINISTRADOR presentará un informe sobre el infractor a la ASAMBLEA para que ésta determine si procede a una sanción adicional.

Para las personas que violen lo dispuesto en los artículos 13, 36, 37 y 38 de los presentes estatutos:

- I. En caso de primera violación, la sanción económica será equivalente al importe de una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual.
- II. En caso de una segunda violación, la sanción económica será equivalente al importe de dos CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- III. En caso de una tercera violación, la sanción económica será equivalente al importe de tres CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales. En este caso, el ADMINISTRADOR presentará un informe sobre el infractor a la ASAMBLEA para que ésta determine si procede a una sanción adicional.
- IV. Adicionalmente el infractor en cualquiera de los tres casos anterior, estará obligado a retirar el objeto causante de la infracción, así como la de revertir al estado anterior cualquier alteración o modificación que hubiera realizado sin la autorización del ADMINISTRADOR o del COMITÉ DE CONSTRUCCION.

Para las personas que violen lo dispuesto en los artículos 17, 18, 26, 27 y 33 de los presentes estatutos:

- V. En caso de primera violación, la sanción económica será equivalente al importe de una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual.
- VI. En caso de una segunda violación, la sanción económica será equivalente al importe de dos CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- VII. En caso de una tercera violación, la sanción económica será equivalente al importe de tres CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales. En este caso, el ADMINISTRADOR presentará un informe sobre el infractor a la ASAMBLEA para que ésta determine si procede a una sanción adicional.
- VIII. Adicionalmente el infractor en cualquiera de los tres casos anterior, estará obligado a retirar el objeto causante de la infracción.

Para las personas que violen lo dispuesto en el artículo 19 de los presentes estatutos:

- IX. En caso de primera violación, la sanción económica será equivalente al importe de cuatro CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales, tal y como lo señala el propio artículo.
- X. En caso de posteriores violaciones, la sanción económica será equivalente al importe de ocho CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales, en cada una de las violaciones.

Para las personas que violen lo dispuesto en el artículo 20 de los presentes estatutos:

- XI. En caso de primera violación, la sanción económica será equivalente al importe de una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual.
- XII. En caso de una segunda violación, la sanción económica será equivalente al importe de dos CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- XIII. En caso de una tercera violación, la sanción económica será equivalente al importe de tres CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales. En este caso, el ADMINISTRADOR presentará un informe sobre el infractor a la ASAMBLEA para que ésta determine si procede a una sanción adicional.
- XIV. Adicionalmente el infractor en cualquiera de los tres casos anterior, estará obligado a pagar el costo de la reparación y revertir a su estado anterior el bien de propiedad común.

Para las personas que violen lo dispuesto en el artículo 22 de los presentes estatutos:

- XV. En caso de primera violación, la sanción económica será equivalente al importe de una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual.
- XVI. En caso de una segunda violación, la sanción económica será equivalente al importe de dos CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- XVII. En caso de una tercera violación, la sanción económica será equivalente al importe de tres CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales. En este caso, el ADMINISTRADOR presentará un informe sobre el infractor a la ASAMBLEA para que ésta determine si procede a una sanción adicional.
- XVIII. Adicionalmente el infractor en cualquiera de los tres casos anteriores, estará obligado a retirar del área que ocupa el CONDOMINIO al animal en cuestión.

Para las personas que violen lo dispuesto en el artículo 24 de los presentes estatutos:

- XIX. En caso de primera violación, la sanción económica será equivalente al importe de una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual.
- XX. En caso de una segunda violación, la sanción económica será equivalente al importe de dos CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- XXI. En caso de una tercera violación, la sanción económica será equivalente al importe de tres CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales. En este caso, el ADMINISTRADOR presentará un informe sobre el infractor a la ASAMBLEA para que ésta determine si procede a una sanción adicional.
- XXII. Adicionalmente el infractor en cualquiera de los tres casos anteriores, estará obligado a pagar la cantidad de un mil pesos, moneda nacional por cada día de incumplimiento.

Para las personas que violen lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes estatutos:

- XXIII. En caso de primera violación, apercibimiento por escrito al CONDÓMINO que dio la autorización o incumplió el artículo.
- XXIV. En caso de segunda violación, la sanción económica será equivalente al importe de una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual.
- XXV. En caso de una tercera violación, la sanción económica será equivalente al importe de dos CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- XXVI. En caso de una cuarta violación, la sanción económica será equivalente al importe de tres CUOTAS DE ADMINISTRACION mensuales.
- XXVII. Adicionalmente, la persona infractora que no fuere CONDÓMINO será retirado del área del CONDOMINIO.

Para las personas que violen los artículos 42, 45, 46, 47, 48 y 50 de los presentes estatutos, el ADMINISTRADOR no autorizará el ingreso al área del CONDOMINIO de proveedores de bienes o servicios, ni de equipos de transporte, hasta que el CONDÓMINO infractor, cumpla con lo dispuesto en dichos artículos.

#### XIV. TRANSITORIO

UNICO. Se fija una CUOTA DE ADMINISTRACION mensual, de un mil quinientos pesos moneda nacional, por cada LOTE. Esta cuota podrá ser modificada en la primera ASAMBLEA que se celebrare.

EMITIDO EN LA CIUDAD DE MERIDA, ESTADO DE YUCATAN A DOCE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISEIS.