

SÉPTIMA.- La persona moral denominada "**GRUPO BARKIMA**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, establece como "**ESTATUTOS**" del Condominio denominado convencionalmente como "**ALBA**", a que esta escritura se refiere, los siguientes. -----

"ESTATUTOS Y NORMAS REGLAMENTARIAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO CONVENCIONALMENTE COMO "ALBA". -----

----- DISPOSICIONES PRELIMINARES -----

PRIMERA.- Ley: La Ley sobre el régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán. -----

- a) **Código:** El Código Civil del Estado de Yucatán. -----
- b) **Reglamento:** El presente ordenamiento. -----
- c) **Escritura:** La escritura pública número tres mil ciento cincuenta de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, otorgada en esta ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, ante la fe del Licenciado Alejandro José Monsreal Rodríguez, titular de la Notaría Pública número quince del Estado, relativa a la constitución de Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio.-----
- d) **Condómino:** La persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los UNIDAD EXCLUSIVAS que compone el inmueble mencionado en el inciso anterior y aquellas personas que tengan celebrados contratos en virtud de los cuales, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios.-----
- e) **UNIDAD Ó PROPIEDAD EXCLUSIVA:** Unidad privativa. Vivienda.-----
- f) **OCUPANTE O POSESIONARIO:** Es la persona diversa al propietario que esté en posesión de una o más "UNIDADES EXCLUSIVAS".-----
- g) **REGLAMENTO INTERNO:** documento que contiene las reglas internas relativas a la cultura de vida en condominio, reglas de construcción y arquitectura de las UNIDADES EXCLUSIVAS, la utilización de las Áreas y Bienes de Uso Común y de las propias Unidades de Propiedad Exclusiva cuando puedan afectar a otros condóminos, en términos de la Ley.-----
- h) **CUOTA DE PARTICIPACIÓN:** Es la que determina el porcentaje que le corresponde a cada condómino con respecto al total del condominio y que sirve de base para determinar la participación en las cargas y beneficios del condominio. -----
- i) **DESARROLLADOR:** Es la persona moral denominada "GRUPO BARKIMA" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.-----

II. DISPOSICIONES GENERALES.-----

ARTÍCULO UNO. El presente reglamento se aplicará al régimen de propiedad y condominio, tanto a los bienes y elementos comunes, como a los bienes propios pertenecientes a cada uno de los CONDÓMINOS del CONJUNTO INMOBILIARIO denominado convencionalmente como "**ALBA**" constituido sobre **EL PREDIO NÚMERO CIENTO DIECINUEVE DE LA CALLE CUARENTA Y UNO LETRA "A", UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE CONKAL, ESTADO DE YUCATÁN**, tal y como se describe en la escritura pública número tres mil ciento cincuenta de fecha diez de

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



diciembre de dos mil diecinueve, otorgada ante el Licenciado en Derecho, Alejandro José Monsreal Rodríguez, titular de la Notaría Pública Número quince del Estado de Yucatán de la cual forma parte el presente reglamento.-----

ARTÍCULO DOS. La adquisición u ocupación de una o más propiedades, obliga a los adquirentes, ocupantes, sus familiares, dependientes, trabajadores, servidumbre y en general a todos aquellos que ingresen al RÉGIMEN, a cumplir con las disposiciones de este REGLAMENTO y con las resoluciones que adopte la ASAMBLEA y el ADMINISTRADOR.-----

ARTÍCULO TRES. Las disposiciones de este REGLAMENTO regirán para todos los CONDÓMINOS del CONJUNTO IMOBILIARIO denominado convencionalmente como "ALBA" y tanto este instrumento como la escritura constitutiva del condominio solo podrán ser modificados de conformidad con lo estipulado en la ESCRITURA.-----

ARTÍCULO CUATRO. En las escrituras de compraventa de las VIVIENDAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, se agregará al apéndice un ejemplar del REGLAMENTO, firmado por las partes vendedora y compradora.-----

Los adeudos relacionados con las cuotas de administración que tuviere el propietario de una unidad de propiedad exclusiva serán inseparables de la propiedad de la misma. Para el caso de cualquier enajenación o transmisión de propiedad, la parte vendedora o la parte compradora deberán recabar del administrador del CONDOMINIO el documento que acredite que no tiene adeudo alguno. En caso de que existiendo adeudos se realice la compraventa de la unidad de propiedad exclusiva, el adquirente quedará obligado a liquidar dichos adeudos y en caso contrario se le aplicará las sanciones previstas en el capítulo noveno de los presentes estatutos. -----

III. BIENES DE PROPIEDAD COMUN Y BIENES PROPIOS.-----

ARTÍCULO CINCO. 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 condominios o CONDÓMINOS, según su indiviso. b). En partes privadas de propiedad exclusiva de cada condómino. -----

ARTÍCULO SEIS. De una manera enunciativa pero no limitativa, son objeto de propiedad común de todos los CONDÓMINOS: A). Los pórticos, cimientos de toda la infraestructura existente en áreas comunes, rejas, plumas de acceso, puertas, portones, áreas comunes de esparcimiento, sardineles, jardines, áreas de paso peatonal con sus distintas secciones, elementos y plantas de ornato, estructuras de servicios, postes y lámparas de alumbrado de áreas comunes escaleras, contenedores para basura, 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 o división perimetral del conjunto.-----

ARTÍCULO SIETE. Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de



venta salvo los casos exceptuados por la LEY. Los derechos de cada CONDÓMINO 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 PROPIEDAD EXCLUSIVA.----

ARTÍCULO OCHO. 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; la LEY y el REGLAMENTO.-----

ARTÍCULO NUEVE. Los CONDÓMINOS 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 más oneroso el derecho de los demás.-----

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

ARTÍCULO DIEZ. Los CONDÓMINOS serán dueños exclusivos de su PROPIEDAD EXCLUSIVA y de los elementos o bienes comunes ya definidos, y ejercerán sus derechos con las limitaciones y prohibiciones establecidas por la LEY, por la escritura de compraventa en particular, de la ESCRITURA y por el REGLAMENTO.-----

ARTÍCULO ONCE. LAS PROPIEDADES EXCLUSIVAS no podrán ser destinadas a usos contrarios a la moral y buenas costumbres generalmente aceptadas, con la realización de actos o actividades delictivas; denigrantes; difamatorias; violentas, o cualquier otro similar o conexas. 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.-----

ARTÍCULO DOCE. Ningún CONDOMINIO podrá subdividir su PROPIEDAD EXCLUSIVA.--

ARTÍCULO TRECE. El CONDOMINIO solamente podrá destinarse a fines residenciales o casa habitación. En tal virtud de manera enunciativa mas no limitativa, queda prohibido establecer dentro del CONJUNTO INMOBILIARIO denominado convencionalmente como "ALBA" en forma temporal o permanente: oficinas, comercios, talleres, bodegas, colegios, academias, sanatorios, consultorios, farmacias, laboratorios o cualquier otro giro similar o conexas con los anteriores.-----

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

ARTÍCULO CATORCE. 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 CONDÓMINOS u ocupantes, con excepción de las celebración de las asambleas de CONDÓMINOS para lo cual serán convocados en su momento por el administrador.-----

ARTÍCULO QUINCE.- Queda estrictamente prohibido a los condóminos u ocupantes de

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



las propiedades exclusivas del condominio utilizar equipos y/o aparatos de sonido y realizar cualquier tipo de reunión, celebración o fiesta en áreas de uso común, que ocasionen ruido fuera del horario que la administración del condominio haya fijado para estos efectos.-----

ARTÍCULO DIECISÉIS. Queda prohibido a los CONDÓMINOS u ocupantes 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. Los propietarios condóminos u ocupantes de las UNIDADES EXCLUSIVAS serán responsables de resarcir cualquier daño ocasionado por sus invitados tanto en las áreas comunes como en las áreas privativas del condominio.-----

ARTÍCULO DIECISIETE. El propietario condómino u ocupante se compromete a recoger la basura que haya generado en áreas comunes y acopiarla en el o las áreas designadas. La administración no se hace responsable de ningún accidente, daño en propiedad ajena, robo total o parcial. La administración no se hace responsable de la seguridad e integridad física del o los condóminos, ocupantes o invitados. Esta responsabilidad es de quien utiliza y hace uso de las instalaciones y áreas comunes.----

ARTÍCULO DIECIOCHO. Queda prohibido a los condóminos u ocupantes, que concurran a sus respectivas propiedades exclusivas, modificar, alterar u obstruir en cualquier forma los pasillos, andadores, caminos, jardines, palapas o áreas verdes consideradas como bienes de propiedad común.-----

ARTÍCULO DIECINUEVE. En el Condominio se aceptarán mascotas, las cuales únicamente podrán ser perros y gatos domésticos. Los CONDÓMINOS o poseionarios que tengan animales deberán velar por la limpieza e higiene en el interior de su propiedad 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 conjunto, 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 PROPIEDAD EXCLUSIVA o en el exterior del CONDOMINIO. El ADMINISTRADOR tendrá la facultad de canalizar con las autoridades municipales correspondientes a todo animal que deambule en el interior del CONJUNTO INMOBILIARIO sin la compañía de su propietario. De la misma forma, los CONDÓMINOS o poseionarios de una UNIDAD EXCLUSIVA 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. En los casos en los que la administración reciba quejas reiterativamente con relación a ladridos, aullidos o quejidos de la misma mascota, notificará al condómino propietario con el objeto de que tome las medidas que considere pertinentes. En caso de no poder controlar los ladridos, aullidos o quejidos de la mascota, la administración solicitará por escrito que sea retirada del CONDOMINIO. Hacer caso omiso de esta



solicitud, faculta al administrador para cancelar o restringir servicios del orden común.-

ARTÍCULO VEINTE. Los propietarios condóminos u ocupantes que concurren a sus respectivas UNIDADES EXCLUSIVAS, sus familiares, visitas, personal doméstico y trabajadores, quedan sujetos a las siguientes prohibiciones:-----

a).- Usar cualquier clase de aparato o equipo de sonido que produzca ruido inmoderado y que supere los treinta y cinco decibeles que es el límite de ruido aceptado por la Organización Mundial de la Salud para interiores de viviendas.-----

b).- Utilizar guitarras eléctricas, baterías, tambores, teclados eléctricos o cualquier otro instrumento de sonido que altere la tranquilidad de los propietarios condóminos u ocupantes de las UNIDADES EXCLUSIVAS que supere los treinta y cinco decibeles que es el límite de ruido aceptado por la Organización Mundial de la Salud para interiores de viviendas.-----

c) Tener dentro de sus UNIDADES EXCLUSIVAS 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.-----

e) Obstaculizar o entorpecer en cualquier forma las disposiciones del Administrador, del reglamento o los acuerdos tomados en asamblea, así como desacatar, por sí mismos, o propiciar la violación por parte de otros propietarios condóminos u ocupantes que concurren a sus respectivas UNIDADES EXCLUSIVAS las disposiciones que se encuentren dictadas en los diferentes instrumentos para tal efecto.-----

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, toallas, blancos o cualquier otro similar fuera de las UNIDADES EXCLUSIVAS, en lugares que sean visibles desde las vías de acceso y/o circulación interior del conjunto.-----

ARTÍCULO VEINTIUNO. Es responsabilidad de los propietarios condóminos, contratar y mantener permanentemente en vigor los seguros necesarios para que sus bienes e intereses privativos queden suficiente y correctamente protegidos en su totalidad, como mínimo contra los riesgos de incendio, explosión, huracán, rayos y responsabilidad civil.-

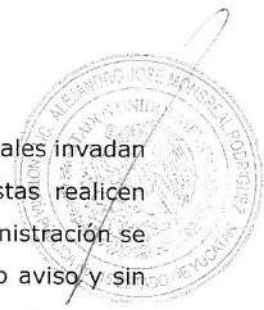
ARTÍCULO VEINTIDÓS. El servicio de recolección de basura será proveído por la persona o empresa concesionaria que el municipio haya designado para ese sector de la ciudad. Cada propietario será responsable de canalizar la basura generada en su unidad privativa hacia el área concentradora que se haya designado para estos efectos. Los propietarios o usuarios deberán asegurarse de que su basura se encuentre dentro de bolsas debidamente cerradas y/o amarradas. -----

ARTÍCULO VEINTITRÉS. Corresponderá a cada uno de los CONDOMINIOS u ocupantes de las UNIDADES EXCLUSIVAS la contratación de los servicios de luz, agua, gas, telefonía, Internet, televisión de paga, así como las instalaciones requeridas para su funcionamiento. Bajo ninguna circunstancia podrá realizarse la contratación de algún

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



servicio cuya instalación implique el tendido de líneas o cables aéreos los cuales invadan o atraviesen áreas de uso común. Para los casos en los que contratistas realicen instalaciones que invadan o atraviesen sobre áreas de uso común, la administración se encuentra facultada para remover dichos cables o instalaciones, sin previo aviso y sin responsabilidad de cualquier índole para el condominio. -----

ARTÍCULO VEINTICUATRO. En caso de requerirse la contratación de empresas o personas que realicen trabajos de vigilancia, limpieza, jardinería o cualquier otro similar o conexo para el CONDOMINIO, será coordinado exclusivamente por el administrador. Es responsabilidad de todos los propietarios condóminos u ocupantes, implementar las medidas preventivas de seguridad que consideren pertinentes y suficientes para sus respectivas unidades privativas tales como sistemas de alarma, cerraduras dobles, mirillas para puertas, no dejar objetos de valor en lugares visibles, mantener puertas y ventanas cerradas tanto de las UNIDADES EXCLUSIVAS como de sus vehículos.-----

ARTÍCULO VEINTICINCO. Por lo que se refiere a reparaciones, todos los propietarios condóminos deberán contribuir a las que requieran los techos en su parte exterior y así como los daños ocasionados por huracanes, inundaciones, rayos o hundimientos diferenciales.-----

ARTÍCULO VEINTISÉIS. Cada propietario condómino deberá mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.-----

ARTÍCULO VEINTISIETE. Los Propietarios condóminos quedan obligados a las resoluciones adoptadas por la Asamblea debidamente constituidas y ajustadas a las disposiciones legales y a este "Reglamento". Aún cuando hayan estado ausentes de la Asamblea o se hayan opuesto a dichas decisiones.-----

ARTÍCULO VEINTIOCHO. Es a cargo de cada propietario condómino el pago del Impuesto Predial correspondiente a su propiedad exclusiva y la parte proporcional que le corresponda, respecto del impuesto que grava a los bienes comunes. En la misma forma quedan obligados los propietarios a contribuir para el pago de cualquier impuesto o derecho que en algún momento afecte al inmueble en forma general.-----

ARTÍCULO VEINTINUEVE. Queda prohibido absolutamente a los Propietarios u ocupantes, vender o rentar parte de los bienes que integran su propiedad exclusiva, tales como piezas, y en caso de incumplimiento, la Asamblea puede resolver que se le demande la venta de su UNIDAD EXCLUSIVA en los términos de la "Ley".-----

ARTÍCULO TREINTA. En caso de arrendamiento total, deberá pactarse obligadamente en el contrato respectivo, a cargo de quién será el cumplimiento de las obligaciones y la representación ante la Asamblea, pero, en todo caso el "Condómino" es obligado solidario del usuario o arrendatario, en el incumplimiento de dichas obligaciones.-----

ARTÍCULO TREINTA Y UNO. Los propietarios condóminos estarán siempre sujetos a las obligaciones que se señalan en este "Reglamento", en la "Escritura", en la "Ley", en el "Reglamento Interno" y en las demás disposiciones legales aplicables.-----

ARTÍCULO TREINTA Y DOS. Los adeudos relacionados con las cuotas mensuales de administración que tuviere el propietario de una PROPIEDAD EXCLUSIVA serán inseparables de la propiedad del mismo y en tal virtud, la parte vendedora o la parte



compradora deberán recabar del ADMINISTRADOR del CONDOMINIO el documento que acredite que no tiene adeudo alguno. En caso de que existiendo adeudos se realice la compraventa de la UNIDAD EXCLUSIVA el adquirente quedará obligado a liquidar dichos adeudos y en caso contrario se le aplicará en lo conducente lo establecido en la ley de propiedad de régimen en condominio del estado de Yucatán vigente.-----

ARTÍCULO TREINTA Y TRES.- El CONDÓMINO previamente a permitir el uso o goce de su UNIDAD EXCLUSIVA o unidad privativa a un tercero, deberá solicitar y obtener la aprobación del ADMINISTRADOR, notificando por escrito o vía correo electrónico el nombre de dicho tercero. El ADMINISTRADOR dispondrá de un plazo de 5 días naturales para notificar por escrito o contestar vía correo electrónico al CONDOMINIO el rechazo a la solicitud. En caso de que el ADMINISTRADOR no notificare en el plazo previsto, se entenderá aceptada la solicitud. -----

VI. CONSTRUCCIONES.-----

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO. Una vez terminada la construcción de la UNIDAD EXCLUSIVA, queda estrictamente prohibido realizar toda innovación o modificación que afecte las estructuras, paredes u otros elementos esenciales de la vivienda, que puedan perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir ventanas, claros, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores.-----

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO.- Todo propietario condómino o usuario de las UNIDADES EXCLUSIVAS deberá permitir el aseo de las partes comunes y las reparaciones que sean necesarias en las propias áreas del inmueble o en los muros medianeros y en caso de ser necesario permitir el acceso a su propiedad por parte del personal que designe el administrador.-----

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS.- Una vez terminada la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO en su totalidad y en caso de que los CONDÓMINOS decidan realizar adaptaciones en el interior de las UNIDADES EXCLUSIVAS, los propietarios u ocupantes deberán cumplir con las restricciones, normas y permisos especificados por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio en donde se ubica el CONDOMINIO y el Reglamento Interno, y con los siguientes requisitos:-----

a) El horario de trabajo podrá ser a partir de las nueve horas y como máximo hasta las dieciocho horas con treinta minutos de lunes a viernes. Después de ese lapso 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, en todo caso deberá contar con el visto bueno del administrador.-----

b) Los sábados podrán laborar a partir de las nueve horas y hasta las catorce horas., toda vez que se trata de días de descanso. Trabajos en días domingo y festivos quedan prohibidos.-----

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

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

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



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

f) Queda prohibido hacer fogatas dentro de las UNIDADES EXCLUSIVAS en remodelación o adecuación. -----

g) No podrá llevarse a cabo durante la remodelación de alguna UNIDAD EXCLUSIVA, 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 cada UNIDAD EXCLUSIVA donde se realiza la remodelación y los linderos con otras UNIDADES EXCLUSIVAS.-----

i) Queda prohibido preparar cualquier tipo de mezcla para construcción, pintura, sellado o cualquier otro en áreas comunes del CONDOMINIO.-----

j) El propietario condómino o poseionario que realice obras de remodelación dentro de sus viviendas deberá proporcionar servicio sanitario para el personal que labore durante la ejecución de cualquier trabajo.-----

k) El propietario condómino o poseionario será responsable por cualquier daño que pueda causarse a los bienes o personas que estén dentro del CONDOMINIO, incluyendo los propios trabajadores de la construcción.-----

l) No se permitirá el acceso a ningún trabajador de la construcción, ni el acceso de materiales, herramientas o cualquier otro si no fue solicitado previamente a la administración el permiso correspondiente.-----

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE. Los CONDÓMINOS u ocupantes serán responsables de los daños y perjuicios que se causen a los bienes de los demás CONDÓMINOS y a los bienes comunes 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 CONJUNTO INMOBILIARIO. El CONDÓMINO u ocupante tendrán, la obligación de reparar los desperfectos con el objeto de que los bienes dañados regresen a su estado original.----

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO. Las construcciones en las áreas de uso común aprobadas en Asamblea de Condóminos serán responsabilidad del ADMINISTRADOR y previa obtención, en su caso, de las licencias de la autoridad competente.-----

VI. GASTOS COMUNES, PAGOS Y FONDO DE RESERVA.-----

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE. Los Propietarios condóminos deberán pagar las cuotas para gastos de mantenimiento y administración, que acuerde la asamblea, la cual se calculará en proporción al indiviso que le corresponda a cada UNIDAD EXCLUSIVA, de acuerdo con lo señalado en la "Escritura". Asimismo, deberán cubrir su aportación para el Fondo de Reserva.-----

ARTÍCULO CUARENTA. En caso de que los gastos comunes aumentaren por algún hecho voluntario o involuntario, imputable a algún CONDÓMINO u ocupante de cada UNIDAD EXCLUSIVA, aunque beneficie al CONJUNTO INMOBILIARIO, aquellos que los ocasionaren serán responsables y deberán pagarlos o resarcir al CONJUNTO INMOBILIARIO 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 CUARENTA Y UNO.- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.- El administrador deberá de calcular las cuotas de administración ordinarias anuales de los condóminos con base en la operación resultante de multiplicar el monto del presupuesto anual del condominio por la cuota de participación correspondiente.-----

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

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

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

Las obligaciones del Desarrollador contenidas en esta cláusula podrán ser pagadas en efectivo o mediante contribuciones en especie, de servicios o materiales o una combinación de éstas. -----

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS.- FONDO DE ADMINISTRACIÓN. Con las cuotas de administración de los condóminos del condominio se integrará un fondo de administración.-----

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

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

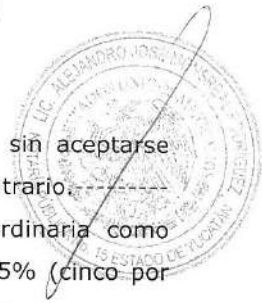
ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO. Cuando se trate de cosas o servicios destinados a servir únicamente a una parte del CONJUNTO INMOBILIARIO, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de CONDÓMINOS beneficiados en términos de Ley.---

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO. El pago de las cuotas de administración ordinarias será por anticipado y mensualmente, mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta que para tal efecto señale el administrador del condominio, en Moneda Nacional y sin necesidad de previo cobro o requerimiento. Los pagos de las cuotas de administración ordinarias deberán hacerse dentro de los primeros diez días naturales del mes que corresponda y los correspondientes a las cuotas de administración extraordinarias, dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en que se

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



determinen. Los pagos de ambas cuotas deberán hacerse completos, sin aceptarse pagos parciales, salvo que la Asamblea de Condóminos determine lo contrario.

La falta de pago oportuno de las cuotas de administración tanto ordinaria como extraordinaria generará intereses moratorios o recargos a la tasa del 5% (cinco por ciento) por cada mes o fracción que se incurra en mora.

Adicionalmente, se le podrá imponer al condómino una pena convencional equivalente al veinte por ciento de la cantidad omitida.

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

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

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

i) Recargos o Intereses moratorios.

ii) Penas convencionales y sanciones.

iii) Cuota de administración ordinaria o extraordinaria según corresponda.

iv) Fondo de reserva.

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

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

Trae aparejada ejecución, en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios o penas convencionales que establece el presente estatuto, siempre y cuando esté suscrito por el Administrador y acompañado de copia, certificada por Notario Público, del acta de asamblea relativa o del Estatuto del condominio, en que se hayan determinado las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. Esta acción la podrá ejercer el Administrador con la autorización del Comité de Vigilancia a partir de que existan tres o más cuotas de administración pendientes de pago, así como cualquier otro tipo de adeudo derivado de las obligaciones económicas del condómino.

La administración podrá establecer un programa de beneficios para los condóminos u ocupantes que paguen puntualmente o por anticipado las cuotas de administración, así como determinar los medios de pago que se consideren más eficientes para el cumplimiento de esta obligación, mismo que deberá ser aprobado previamente por el Comité de Vigilancia o la Asamblea de Condóminos.

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS.- FONDO DE RESERVA.- El condominio contará con un fondo de reserva que se constituirá con el porcentaje de presupuesto que determine la asamblea, el cual no deberá ser inferior al cinco por ciento.

El Administrador del Condominio, solo podrán disponer del fondo de reserva, sin



autorización de la asamblea correspondiente, para casos urgentes. -----

Los condóminos deberán cubrir a la Administración, su aportación para el Fondo de Reserva en los plazos que se estipulan para el pago de las cuotas de administración. --

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

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

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

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE. Los propietarios condóminos deberán cubrir las cuotas de administración que correspondan y la aportación a los fondos establecidos, desde el momento mismo en que hayan adquirido tal calidad y recibido físicamente o virtualmente sus UNIDADES EXCLUSIVAS.-----

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO. La reparación de vicios ocultos que tenga el CONJUNTO INMOBILIARIO, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán por cuenta de todos los propietarios condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del mismo.-----

VII. ADMINISTRACION Y COMITÉ DE VIGILANCIA.-----

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE.- Podrá ser Administrador del condominio aquella persona física o moral que designe la Asamblea General, la que podrá ser o no "propietario condómino". En el caso de que se trate de una persona moral, deberá presentarse en un plazo no mayor de diez días el poder mediante el cual dicha persona moral faculte a la persona física que actuará en su representación, ya sea mediante poder especial o mediante poder general para Actos de Administración y Pleitos y Cobranzas en los términos del "Código". -----

ARTÍCULO CINCUENTA. Características Del Administrador. Si la designación recae sobre una persona moral, ésta deberá ser una sociedad o asociación dentro de cuyo objeto social se encuentre este tipo de actividades de administración de inmuebles o que la desarrolle en forma habitual. De recaer el nombramiento en una persona física, ésta deberá ser mayor de edad, capacitada legalmente para el desempeño del cargo, y apta a juicio de los "Propietarios condóminos" manifestado en Asamblea General.-----

El administrador que no fuere condómino deberá otorgar fianza para el ejercicio de su encargo, en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir del día de su designación, salvo que la Asamblea General de Condóminos lo exima de otorgar dicha



caución.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR.-

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

El Administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con las más amplias facultades reconocidas por la Ley para un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos y realizar toda clase de actos y operaciones que por disposición de la propia Ley o del presente estatuto no estén expresamente reservadas a la Asamblea general de condóminos, representar a los condóminos ante toda clase de autoridades judiciales, civiles o penales, laborales o administrativas, sean federales, estatales o municipales, con todas las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, así como las especiales que requieran cláusula especial conforme a derecho. El Administrador, de manera enunciativa pero no limitativa, podrá otorgar y revocar poderes especiales, tendrá atribuciones de procurador judicial, para desistirse, transigir; comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, hacer y recibir pagos, presentar acusaciones, denuncias o querellas, constituyéndose en parte ofendida para efectos de reparación del daño, para coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales y para otorgar perdón; para promover incidentes e instancias; consentir y recurrir resoluciones, promover y desistirse del juicio de amparo, para realizar toda clase de procedimientos y trámites de jurisdicción contenciosa, mixta y voluntaria, ejerciendo derechos, acciones, excepciones y defensas, para promover medios preparatorios de juicio, para cobrar indemnizaciones de seguros y fianzas y realizar reclamaciones en dichas materias, y en general, para los demás casos que expresamente determine la ley, sin que pueda hacer cesión de bienes. Para estos mismos efectos, el Administrador podrá realizar toda clase de actos de administración respecto de los bienes comunes del condominio, firmando los contratos, convenios y demás documentos que considere convenientes, contando además con la representación patronal exclusivamente en procedimientos laborales que tengan que ver con el condominio y los condóminos en su calidad de tales.-----

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

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



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

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



- XVIII. Entregar mensualmente a cada condómino, el estado de cuenta que contenga la relación pormenorizada de ingresos y egresos del período correspondiente; los montos de las cuotas de administración pendientes de cubrirse; el saldo resultante de los fondos y fines a los que se destinarán los recursos en el período siguiente; las altas y bajas del inventario respecto de los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común; y el señalamiento del plazo para formular observaciones y objeciones al estado de cuenta. -----
- XIX. Acudir ante notario público, o verificar que la persona designada para ello, lo haga, para obtener la protocolización del acta de asamblea en la que se aprueben modificaciones al acta constitutiva o a los estatutos, y verificar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán. -----
- XX. Vigilar la observancia y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio, así como hacer las advertencias que correspondan.-----
- XXI. Llevar el inventario de bienes muebles.-----
- XXII. Gestionar con las autoridades competentes las licencias y permisos que sean necesarios para la realización de obras en las áreas y bienes de uso común del condominio.-----
- XXIII. Las demás que fueran necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento del condominio, de conformidad con la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS.- El Administrador del Condominio deberá entregar mensualmente a cada condómino, el estado de cuenta que contenga la relación pormenorizada de ingresos y egresos del período correspondiente; los montos de las cuotas de administración pendientes de cubrirse; el saldo resultante de los fondos y fines a los que se destinarán los recursos en el período siguiente; las altas y bajas del inventario respecto de los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común.-----

Los condóminos podrán formular observaciones y objeciones al estado de cuenta, de manera verbal, en la sesión en que el administrador lo presente a la asamblea o, por escrito, en un plazo de cinco días contados a partir de la publicación del estado de cuenta en los estrados del condominio.-----

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

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



aplicables.-----
ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES. El Administrador será removido cuando a juicio de la Asamblea sea conveniente o necesaria su substitución, sin que deba medir señalamiento de causa específica.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO. La administración del CONJUNTO INMOBILIARIO será únicamente por lo que se refiere a los bienes de uso común y nunca se entenderá de los asuntos de los bienes propios.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO. El sueldo o los honorarios, según sea el caso, que se pacten con el ADMINISTRADOR del CONJUNTO INMOBILIARIO, los determinará la Asamblea en función del presupuesto existente autorizado en el seno de la misma.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS. Sólo en el caso de que el ADMINISTRADOR contrate en nombre del CONJUNTO INMOBILIARIO a empleados de aseo, vigilancia y otros, la relación laboral solo existirá entre dicho CONJUNTO INMOBILIARIO y tales empleados. En ningún caso asumirá dicho ADMINISTRADOR, obligaciones o responsabilidades personales de patrón sino que tendrá carácter exclusivo de mandatario, a menos que el ADMINISTRADOR sea un externo contratado por el CONJUNTO INMOBILIARIO y éste contrate por cuenta propia al personal, en cuyo caso, el ADMINISTRADOR sí tendrá todas las responsabilidades de patrón.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE. 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.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO.-Las resoluciones del ADMINISTRADOR dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los CONDÓMINOS.-----

ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE.- El Condominio contará con un comité de vigilancia, el cual tendrá por objeto supervisar las acciones del administrador del condominio, en cumplimiento de sus facultades y obligaciones y dar seguimiento a la ejecución de los acuerdos de la asamblea. El comité de vigilancia será electo por la Asamblea General de Condóminos, sus miembros estarán en su cargo por un plazo máximo de dos años. Los integrantes del comité de vigilancia deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de administración y del fondo de reserva, así como cualquier otra acordada por la Asamblea, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión y habitar permanentemente en el condominio. -----

El Comité de Vigilancia, se constituirá con el número impar de personas que determine la asamblea del Condominio, y se designarán presidente, secretario y vocales de acuerdo con el orden de su nombramiento, mismos que actuarán en forma colegiada.--
El Comité de Vigilancia se reunirá en sesión siempre que sea citado para ello por el Presidente, o cuando lo solicite por escrito un número de miembros que represente la mayoría, mediante comunicación por escrito enviada con cuando menos cinco días de anticipación al domicilio o al correo electrónico señalados a ese efecto; sin embargo no

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



será necesaria la convocatoria, para la validez de una reunión, si en la misma estuvieren presentes todos los miembros del Comité o bien si existiere previamente aprobado, en la primera sesión celebrada por el Comité de Vigilancia, un calendario de reuniones específicas a celebrarse durante un determinado período de tiempo.-----

Para que el Comité sesione, se requerirá la presencia de la mayoría de sus miembros y las resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos de los presentes. El Presidente tendrá voto de calidad. -----

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

Cuando algún miembro del Comité de Vigilancia, esté directamente interesado en el asunto que se someta a la resolución del mismo, no podrá participar en la discusión y votación del mismo. -----

De las sesiones que celebre el Comité de Vigilancia, se levantarán actas en el libro correspondiente, haciendo constar el lugar, el día la hora de la reunión y los acuerdos que se tomen. Dichas actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario. -----

Los integrantes del comité desempeñarán sus cargos a título gratuito y no se establecerán relación de trabajo o subordinación con el condominio o con los condóminos. -----

El Comité de vigilancia deberá rendir un informe anual a la asamblea.-----

ARTÍCULO SESENTA. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones:-----

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

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

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

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

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

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

Las decisiones operativas que tome el Comité de Vigilancia en conjunto con el Administrador serán válidas para todos los condóminos, ocupantes y familiares directos, mientras no sean revocadas por la Asamblea General de Condóminos.-----

VIII. ASAMBLEAS Y ACUERDOS.-----

ARTÍCULO SESENTA Y UNO. La Asamblea de "Condóminos" es el órgano supremo del condominio, sus resoluciones obligan a la totalidad de los propietarios condóminos, los que tienen derecho a DOS. 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 propietario condómino tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje del valor que su UNIDAD EXCLUSIVA represente en el total del condominio.-----

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.-----

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

ARTÍCULO SESENTA Y TRES.- Los "Propietarios condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante carta poder simple firmada ante dos testigos o ante Notario Público y ningún mandatario podrá llevar más de una representación, siendo responsabilidad del Administrador cuidar del cumplimiento de esta disposición. También podrán hacerse representar, sin las limitaciones que señala el párrafo anterior, mediante apoderado cuyas facultades consten en escritura pública.-----

ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO.- La Asamblea de "Condóminos" tomará sus decisiones por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la "Ley" o el "Reglamento" señalen una mayoría calificada.-----

ARTÍCULO SESENTA Y CINCO. Las Convocatorias para las Asambleas se regirán por las disposiciones siguientes:-----

1.- Las Convocatorias serán enviadas por el Administrador, o en su caso, por el grupo de Condóminos que solicite su celebración.-----

2.- La notificación se enviará, conjuntamente, por escrito o por correo electrónico a todos los Condóminos según los datos proporcionados y debidamente registrados en la Administración del Condominio.-----

3.- La convocatoria deberá contener la Orden del Día, la hora, fecha y lugar en que deberá celebrarse.-----

4.- El plazo mínimo entre la notificación de una Convocatoria y la celebración de una Asamblea será de diez días calendario, salvo en caso de urgencia que será con la anticipación que las circunstancias exijan.-----

ARTÍCULO SESENTA Y SEIS. Para ser válidas las Asambleas Ordinarias de Condóminos celebradas por virtud de primera convocatoria deberá reunirse por lo menos el setenta y cinco por ciento de los condóminos y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por voto favorable de la mayoría de los condóminos presentes o representados. Si por falta de quórum la Asamblea no pudiera celebrarse en la hora fijada, se realizará después de una hora y se declarará legítimamente instalada en segunda convocatoria siempre y cuando se encuentren reunidos por lo menos el cincuenta por ciento de los propietarios condóminos. Para poder tener derecho a voto en las asambleas, los Condóminos deberán estar registrados en el libro de registro de condóminos que se mantendrá en la Administración del Condominio y estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en el pago de las cuotas de mantenimiento. Podrán ser

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



representados por las personas que designen mediante carta poder simple. -----

ARTÍCULO SESENTA Y SIETE. Son facultades de las Asambleas Generales de
Condóminos las siguientes: -----

- a) Nombrar y remover al Administrador, así como fijar sus emolumentos.- El primer año y hasta que no sea removido de sus funciones por la Asamblea, el Administrador será aquel que sea designado por los otorgantes de la "Escritura". -----
- b) Determinar el monto que debe cubrirse el Administrador por el desarrollo de sus funciones. -----
- c) Aprobar las cuentas anuales que prepare el Administrador, así como el presupuesto para el siguiente año. -----
- d) Determinar el monto y periodicidad de las cuotas que deberán cubrir los "Condóminos" para constituir el fondo para gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva para adquisición o reposición de maquinaria, equipo o instalaciones. -----
- e) Resolver sobre la ejecución de obras estrictamente voluntarias, es decir aquellas que aunque mejoren el aspecto o la comodidad del inmueble, no aumenten el valor o que no sean necesarias aun cuando si incrementen dicho valor. -----
- f) Resolver sobre la ejecución de obras que afecten o desmeriten a una parte o servicio común o algún o algunas UNIDADES EXCLUSIVAS, siempre que la resolución correspondiente sea aprobada por unanimidad en Asamblea totalitaria y en el segundo de los casos, siempre que se haya indemnizado a satisfacción al o a los afectados. -----
- g) Resolver sobre el ejercicio de las acciones legales que procedan, tanto en contra del Administrador, como de terceros o de algún o algunos de los propietarios condóminos, cuando las leyes vigentes o el presente "Reglamento", concedan dicho derecho. -----
- h) Señalar los lineamientos y Políticas que el Administrador debe seguir, tanto de carácter general como particular, a juicio de la misma Asamblea, en todo lo relativo a la Administración del inmueble. -----
- i) Otorgar al Administrador las facultades que considere convenientes para el ejercicio de sus funciones, en adición a las que señala este "Reglamento" y la "Ley". -----
- j) Modificar o revocar las decisiones, disposiciones, medidas y actos que haya realizado el Administrador, cuando lo considere conveniente y mediante votación de por lo menos el 75% del total de votos del condominio. -----
- k) Aprobar las resoluciones relativas a los supuestos de ruina, destrucción o vetustez del inmueble. -----
- l) Cualesquiera otras resoluciones o decisiones que sea necesario tomar, en todo lo relativo al condominio. -----

ARTÍCULO SESENTA Y OCHO. Al iniciarse la Asamblea, los "Condóminos" presentes elegirán entre ellos al que presidirá la misma; figurará como Secretario el Administrador y en su ausencia la persona que designen los presentes. A continuación, el Presidente

designará dos escrutadores, quienes junto con el Secretario formularán la lista de asistencia en la que deberá determinarse el número de votos a que tienen derecho cada uno de los presentes, misma que deberán firmar todos los "Condóminos" que asistan. Viendo el resultado del escrutinio el Presidente declarará si se integra o no el quórum reglamentario.-----

ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE. El Presidente se encargará de que se sometan a estudio, discusión y votación los asuntos contenidos en la Orden del Día. El Secretario deberá levantar acta en la que constarán específicamente las resoluciones y acuerdos aprobados por la Asamblea; firmarán dicha acta el Presidente y el Secretario.-----

ARTÍCULO SETENTA 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.-----

ARTÍCULO SETENTA Y UNO. En los casos en que exista copropiedad sobre alguna de las áreas privativas, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación. -----

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

En las asambleas que constaren acuerdos que se vayan a protocolizar ante Notario, se designará uno o varios delegados de la propia asamblea, para llevar a cabo la mencionada protocolización. -----

ARTICULO SETENTA Y TRES.- Si por alguna razón no pudieran tratarse todos los puntos contenidos en la orden del día, el Presidente podrá suspender la Asamblea y continuarla el día y hora que determine la mayoría de los presentes. -----

Los condóminos podrán impugnar, en un plazo de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de la notificación del acta de la sesión, los acuerdos de la asamblea cuando sean contrarios a las leyes, al acta constitutiva o al presente reglamento, impliquen un abuso de derecho o sean contrarios a los intereses de la comunidad. ----

Solo estarán legitimados para impugnar, los que hayan votado en contra del acuerdo, los ausentes y quienes fueron privados ilegítimamente de su derecho a votar. -----

Los acuerdos contrarios a las leyes podrán ser impugnados por cualquier condómino, incluso si dieron su aprobación en la sesión. -----

IX. SANCIONES.-----

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

ARTÍCULO SETENTA Y CINCO. 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

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil a los remisos.-----

ARTÍCULO SETENTA Y SEIS. 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 propietario condómino, la desocupación del UNIDAD EXCLUSIVA, previo acuerdo de la ASAMBLEA.-----

ARTÍCULO SETENTA Y SIETE. El propietario 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.-----

ARTÍCULO SETENTA Y OCHO. La violación a las disposiciones de este Reglamento implicará que el propietario condómino u ocupante infractor, quedará sujeto a pagar una pena convencional por la incomodidad o molestia causada a todos los demás CONDÓMINOS u ocupantes, equivalente a diez salarios mínimos vigentes en el Estado de Yucatán. Por cada día de incumplimiento o no resarcimiento de la acción violatoria se acumulará de manera adicional una pena pecuniaria equivalente a dos salarios mínimos vigentes en el estado de Yucatán. En escrito enviado por el ADMINISTRADOR se le informará al propietario condómino u ocupante infractor, el artículo que no respetó y el importe total de la pena. La pena pecuniaria se cargará en el recibo correspondiente a pago de cuota de mantenimiento y servicios. En caso de reincidencia se duplicará la pena convencional mencionada anteriormente. Independientemente de esto, el comité de vigilancia determinará la o las sanciones que considere convenientes asociadas a la restricción o cancelación de servicios de orden común.-----

ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE. Los propietarios que por alguna razón acumulen tres meses sin realizar sus aportaciones por concepto de cuota de mantenimiento y servicios quedarán sujetos a la cancelación de los servicios inherentes al uso y disfrute de las áreas comunes del conjunto o cualquier otro concepto incluido dentro de la cuota de mantenimiento aprobada por la asamblea de propietarios condóminos.-----

ARTÍCULO OCHENTA.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.

La imposición de las sanciones previstas en el presente estatuto se sujetará al siguiente procedimiento:-----

a) El Administrador del Condominio, impondrá la sanción al infractor y será el encargado de cobrar las penas correspondientes. -----

b) En caso de renuencia al pago de la pena, el Administrador del Condominio, en la Asamblea General de Condóminos, informará a los presentes la infracción cometida, el nombre del condómino responsable y el número de área privativa a la que corresponda la violación cometida y la sanción que le corresponda de conformidad con lo establecido en el presente estatuto. Antes de iniciar la deliberación correspondiente, el infractor podrá ser escuchado y manifestar lo que a su derecho convenga.-----

Hechas las manifestaciones correspondientes, se procederá a la votación, quedando facultada la Asamblea General de Condóminos correspondiente, para ordenar la imposición de la sanción que corresponda, requiriendo para ello el voto favorable de por



lo menos el cincuenta y un por ciento de votos de la cuota de participación. El Condómino u ocupante responsable por las infracciones cometidas, se abstendrá de votar.-----

ARTÍCULO OCHENTA Y UNO. REINCIDENCIA.- En caso de reincidencia la sanción se duplicará y se impondrá tantas veces, cuantas se viole el presente Estatuto, la escritura constitutiva del condominio y las disposiciones legales aplicables. Se considerará que hay reincidencia cuando se cometa en tres ocasiones durante un año el mismo incumplimiento o violación. -----

X. DISPOSICIONES VARIAS.-----

ARTÍCULO OCHENTA Y DOS. Durante el tiempo que el desarrollador o constituyente, propietario del CONDOMINIO convencionalmente conocido como "ALBA" tenga pendiente por terminar trabajos de obra civil, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias o cualquier otro similar o conexo que impida la entrega formal de los lotes o áreas privativas o no hubiere vendido éstas, quedará liberado de contribuir con la cuota mensual para gastos y servicios comunes. No obstante y durante ese lapso, la sociedad estará obligada a realizar las aportaciones mensuales necesarias para cubrir el déficit que pudiera generarse por concepto de gastos de administración, operación y mantenimiento de los bienes y servicios, los cuales podrá cubrir en dinero o en especie a su libre elección. -----

ARTÍCULO OCHENTA Y TRES. Mientras el desarrollador o constituyente no haya realizado enajenación sobre un lote o área privativa, quedará liberado de la obligación de constituir el fondo común de reserva, respecto a dicho lote.-----
No obstante, si por cualquier circunstancia en un momento dado llegare a agotarse el fondo común de reserva constituido por los demás condóminos y fuere necesario hacer frente a alguna erogación, dicha constituyente quedará obligado a hacer la aportación inmediata necesaria hasta el límite que a la propia constituyente corresponda, en función de las áreas privativas no enajenadas o comprometidas para solventarla. Esta aportación le deberá ser devuelta por el Administrador al disponer de recursos para ello.-----

ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO. Mientras la constituyente conserve la mayoría en virtud de sus porcentajes de copropiedad, podrá autorizar el o los seguros referidos en el artículo correspondiente de este Reglamento, sin necesidad de celebración de Asamblea, y su decisión al respecto será obligatoria para todos los Condóminos.-----

ARTICULO OCHENTA Y CINCO.- Las modificaciones del acta constitutiva se acordarán en sesión de la asamblea, y para su aprobación se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el 80% de la cuota de participación. -----
El cambio de destino de las unidades privativas del condominio será por acuerdo unánime de los condóminos tomado en Asamblea General y previo los permisos y autorizaciones de las autoridades correspondientes. -----

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



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

ARTÍCULO OCHENTA Y SEIS.- EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.-

El régimen de propiedad en condominio podrá extinguirse por acuerdo de la asamblea de conversión en copropiedad ordinaria y, para su aprobación, se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el 90% de la cuota de participación.

El acta de la sesión de la asamblea en que se apruebe la extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

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

ARTICULO OCHENTA Y SIETE.- REPARTOS.- Extinguido el condominio, de ser posible el terreno será dividido entre los propietarios proporcionalmente al valor total del inmueble. Los fondos de reserva existentes así como los productos que se obtengan de la venta de los materiales que pudieren resultar de la demolición, en su caso, serán distribuidos también en forma proporcional al porcentaje que cada propietario represente en el valor total del inmueble.

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

OCTAVA.- La persona moral denominada "**GRUPO BARKIMA**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, establece como "**REGLAMENTO DE EDIFICACIONES**" del Condominio denominado convencionalmente como "**ALBA**", a que esta escritura se refiere, el siguiente:

"REGLAMENTO DE EDIFICACIONES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO CONVENCIONALMENTE COMO "ALBA".

REGLAMENTO DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIÓN

I.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este Reglamento y las normas arquitectónicas, así como los criterios de diseño que emita el Comité de Edificaciones del Condominio, se aplican a las construcciones que se realicen en las unidades de propiedad exclusiva ubicadas dentro del desarrollo "ALBA". Forma parte indivisible de los Estatutos del Condominio denominado "ALBA", y sólo podrá ser modificado por EL PROMOVENTE, o la Asamblea General del Condominio.

II.- DEFINICIONES Y TÉRMINOS.

ARTÍCULO 2.- Para fines de identificación y conocimiento de los diversos términos, nombres y órganos de gobierno, instituciones y otros factores que se nombran dentro

de este documento se señalan las siguientes definiciones:-----

a).- CONDOMINIO: Es el núcleo principal en condominio y base del cual emanan todas y cada una de las unidades de propiedad exclusiva componentes y sus correspondientes áreas comunes.-----

b).-COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO: Es el órgano de gobierno nombrado por EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, o por la Asamblea General del Condominio, el cual se encarga de vigilar el cumplimiento de los reglamentos que lo rigen, de acuerdo a la Ley. -----

c).- CONDÓMINO: Es el adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva dentro del Desarrollo "ALBA". Es decir, la persona física o moral, distinta a EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, con capacidad para celebrar con ésta, uno o varios contratos traslativos de dominio, de uso o de depósito y adquirir los derechos correspondientes al uso, disfrute o aprovechamiento sobre una o varias de las unidades de propiedad exclusiva que integran "ALBA". Para los efectos de aplicación de este Reglamento, igualmente se le identificará y denominará Condómino, al representante legal de éste, al usufructuario, arrendatario o tenedor de los derechos o beneficios de él, así como a la persona o personas que por orden y cuenta de él realicen trámites o gestionen los intereses de éste, ya sea ante las autoridades o ante la Inmobiliaria.-----

d).- ARQUITECTO, CONSTRUCTOR O RESPONSABLES DE OBRA O DISEÑO: Es el profesional que interviene en el Desarrollo del proyecto o ejecución de la obra por mandato de cada condómino.-----

e).-COMITÉ DE EDIFICACIONES DEL CONDOMINIO: Es el órgano de gobierno designado por EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, o por la Asamblea General del Condominio "ALBA", o el Comité de Vigilancia del mismo Condominio, quien se encarga de revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obra nueva o modificación de cada una de las edificaciones y del espacio urbano llevado a cabo dentro del Desarrollo.-----

f).- VISITANTE: Es la persona invitada por cualquiera de los condóminos residentes del Desarrollo "ALBA". -----

g).- COS: El Coeficiente de Ocupación del Suelo. Es un factor numérico que determina la máxima superficie de un lote que puede ser ocupada por la construcción, expresada en un porcentaje de la superficie total de la unidad de propiedad exclusiva. La construcción incluye todo tipo de obras realizadas en contacto directo con el terreno natural, tales como el área de desplante de la edificación, terrazas, patios y albercas. Su aplicación a proyecto es: Área máxima de desplante igual a área total del lote por COS.

h).- RESTRICCIONES: Son las superficies dentro de una unidad de propiedad exclusiva en las cuales las acciones de construcción están restringidas o condicionadas. Esta superficie se establece indicando las distancias de los límites de propiedad al inicio permisible de la construcción.-----

i).- RESTRICCIÓN FRONTAL: Es la superficie que da frente a la vía de acceso de cada unidad de propiedad exclusiva. En esta superficie no se permitirá la construcción de



techos, volados, pergolados o ningún tipo de construcción.-----

j).- RESTRICCIONES LATERALES: Son las que colindan con las la unidades de propiedad exclusiva vecinas.-----

k).- RESTRICCIÓN POSTERIOR: Es la que se ubica en la parte posterior de una unidad de propiedad exclusiva, ya sea colindando con otra unidad de propiedad exclusiva vecina, con vialidad, con área verde, parques, andadores, barda perimetral o cualquier otra obra.-----

l).- ADMINISTRADOR GENERAL: Es la persona designada por la Asamblea General del Condominio, para realizar la función que la Ley establece.-----

m).- DESARROLLO: Es la identificación del Condominio y de los lotes que lo integran y se denomina "ALBA".-----

n).- AUTORIDAD COMPETENTE: Toda institución gubernamental a nivel Federal, Estatal o Local, que tenga competencia para evaluar, aprobar, autorizar o sancionar una obra o acción dentro del Desarrollo "ALBA".-----

o).- EL PROMOVENTE: "ICSA INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, sociedad mercantil debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la Escritura Pública número quinientos setenta y tres, de fecha veinticinco de junio de dos mil doce, ante el Licenciado Roger Alfredo Méndez Lara, titular de la Notaría número ochenta y tres con residencia en Mérida, Yucatán, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo folio mercantil electrónico número cincuenta y tres mil quinientos ochenta y cuatro auxiliar uno, del Registro Público de Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.-----

p).- UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Área de terreno que en su interior contiene una casa habitación de uso exclusivo y que está ubicada dentro del Condominio "ALBA". Cada una de estas unidades está delimitada por las medidas y colindancias que se indican en cada contrato de compraventa, o escritura pública. -----

q).- RESTRICCIONES DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Son las superficies o elementos constitutivos dentro de una unidad de propiedad exclusiva en la cual las acciones de construcción están prohibidas o limitadas. Las restricciones particulares o privadas de cada una de ellas establecidas en las Tablas Dinámicas, prevalecerán siempre sobre las generales especificadas en este Reglamento.-----

ARTÍCULO 3.- Están obligados al cumplimiento de este Reglamento todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva del Condominio "ALBA", los ocupantes de las partes de propiedad exclusiva por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos, socios y en general todas las personas que visiten o trabajen en el condominio.-----

ARTÍCULO 4.- Los propietarios que se mencionan en el Artículo 3 por el sólo hecho de adquirir una unidad de propiedad exclusiva dentro del Desarrollo, reconocen tácitamente su obligación de cumplir y respetar el presente Reglamento, que se emite y que forma parte integral de los Estatutos del Condominio "ALBA", que es el instrumento rector del citado Desarrollo.-----



ARTÍCULO 5.- El presente Reglamento será aplicable a todas aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, proyectos, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, mejoras, cuidado y manejo de especies vegetales, ubicadas dentro del Desarrollo. -----

ARTÍCULO 6.- Exceptuando las construcciones que EL PROMOVENTE ejecute y comercialice para su venta, dentro de las unidades de propiedad exclusiva transmitidas hacia terceros, no se podrá realizar ninguna construcción, ampliación o modificación, sin contar con la respectiva autorización de proyecto por parte del Comité de Edificaciones del Desarrollo.-----

III.- COMITÉ DE EDIFICACIONES.-----

ARTÍCULO 7.- En los términos de los Estatutos del Condominio, el Comité de Edificaciones del Desarrollo es el encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y sus decisiones serán inapelables y definitivas. Este Comité se integrará con dos personas en las que necesariamente uno de ellos será un representante de EL PROMOVENTE y deberán ser personas con experiencia en construcción y diseño arquitectónico; podrán ser propietarios de unidades de propiedad exclusiva del Desarrollo, no remunerados, o profesionales externos sujetos a remuneración. Los integrantes del primer Comité de Edificaciones nombrado por EL PROMOVENTE, permanecerán en el cargo por lo menos, durante los dos primeros años, y dependiendo del nivel de ventas del Desarrollo, El Comité ira integrándose por propietarios con experiencia en el tema.-----

ARTÍCULO 8.- Hasta en tanto se integra el Comité de Edificaciones del Desarrollo "ALBA", EL PROMOVENTE será el único responsable de la aplicación del presente Reglamento y por consecuencia de emitir las autorizaciones e imponer las sanciones correspondientes.-----

ARTÍCULO 9.- Para el ejercicio de sus funciones, el Comité de Edificaciones, podrá auxiliarse de personal externo capacitado y remunerado. -----

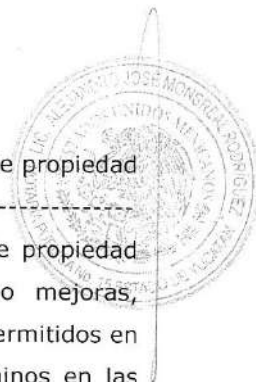
ARTÍCULO 10.- Cualquier modificación a las construcciones de una unidad de propiedad exclusiva, deberán ser aprobadas por el Comité de Edificaciones, siempre y cuando, dichas modificaciones no traigan como resultado impactos adversos a las características naturales de la unidad de propiedad exclusiva a desarrollar o de las demás unidades de propiedad exclusiva colindantes con esta. -----

ARTÍCULO 11.- Los propietarios de unidades de propiedad exclusiva ubicadas dentro del Desarrollo, previamente al inicio de cualquier proyecto de ampliación, modificación, adecuación o mejora, deberán solicitar al Comité de Edificaciones, la verificación física y documental del proyecto a ejecutar dentro de la unidad de propiedad exclusiva.-----

ARTÍCULO 12.- En ningún caso el Comité de Edificaciones podrá aprobar ni permitir ninguna extensión a la superficie total original, ni ampliaciones al COS de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.-----

IV.- USO DEL SUELO.-----

ARTÍCULO 13.- El Desarrollo inmobiliario "ALBA", está planeado como un desarrollo residencial habitacional unifamiliar y por ello EL PROMOVENTE entrega completamente



terminada cada una de las residencias construidas dentro de las unidades de propiedad exclusiva.-----

ARTÍCULO 14.- Las construcciones existentes dentro de las unidades de propiedad exclusiva, que requieran ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, deberán sujetarse a las condiciones, especificaciones, porcentajes y usos permitidos en las TABLAS DINAMICAS que se encuentran a disposición de los condóminos en las oficinas del Administrador General del Condominio.-----

ARTÍCULO 15.- Los diseños de las residencias construidas dentro de las unidades de propiedad exclusiva, que requieran ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, deberán cumplir con los lineamientos que se establecen en el presente documento, en caso contrario se considerarán incompatibles con la filosofía conceptual de "ALBA", y no serán aprobados por el Comité de Edificaciones.-----

V.- RESTRICCIONES, SUBDIVISIONES O FUSIONES.-----

ARTÍCULO 16.- A excepción de EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, queda estrictamente prohibida la subdivisión o fusión de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva unifamiliares, o cualquier otra forma que altere o modifique su uso de suelo habitacional.-----

ARTÍCULO 17.- Cada unidad de propiedad exclusiva tiene, en su edificación ya incluida, diversas restricciones para desplante de construcción que se emiten en las Tablas Dinámicas. Estas restricciones se deberán respetar sin invadirlas o modificar su carácter o distribución. Dichas restricciones son frontales, laterales y posteriores.-----

ARTÍCULO 18.- La Asamblea General o el Comité de Edificaciones del Condominio "ALBA" deberán garantizar en todo momento, conservar física y visualmente, la amplitud de las áreas comunes, vías y avenidas principales y de todas las vialidades interiores, así como la de los accesos, andadores, estacionamientos y todas aquellas áreas que no correspondan estrictamente a las de la superficie privativa de cada unidad de uso habitacional.-----

ARTÍCULO 19.- Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, bajo los siguientes lineamientos:-----

a).- Restricción frontal: Deberá tener 2.00 m (dos metros), y en esta superficie no se permitirá construcción o cubierta alguna.-----

b).- Restricción lateral: Deberá tener 90 cm (noventa centímetros) y se sujetará a lo previsto en las Tablas Dinámicas anexas a este Reglamento, entendiéndose que esta restricción aplica para las colindancias laterales de la unidad privativa de que se trate.-

c).- Restricción posterior: La distancia mínima en el lindero del fondo de cada unidad de propiedad exclusiva, se sujetará a lo previsto en la edificación que se entrega. Cualquier edificación que se realice en esta franja, cubierta o no, incluidas albercas, deberá respetar una separación mínima de 2.00 metros (dos metros).-----

Cualquier aspecto que no esté previsto en los planos de cada unidad de propiedad exclusiva o en las Tablas Dinámicas, del desarrollo, quedará sujeta a la resolución que emita el Comité de Edificaciones.-----

e).- Restricción de iluminación: Las edificaciones se entregan con una solución de



iluminación frontal. Cualquier proyecto para colocar en estas franjas luminarias adicionales, solo podrá ser de uso temporal y de tipo temática, es decir, sólo por temporada navideña u otras festividades. Posteriormente deberá ser retirada de los predios en que haya sido colocada.-----

f).- Dentro de las franjas de restricción de cada una de las unidades de propiedad exclusiva no podrá existir, construcción, estructura, volado o paramento alguno. Se considera construcción, cualquier alero, pergolado, techumbres ligeras (láminas, policarbonatos, malla-sombras, lonas etcétera), volados, marquesinas, balcones, cornisas, muros, muretes, gárgolas (deberán desviar el caudal al interior del predio) o cualquier elemento de la construcción. Dichas restricciones sólo podrán ser usadas para áreas libres exteriores, jardines, accesos de autos y peatones de la residencia y áreas de estacionamiento sin techumbre.-----

g).- Cualquier aspecto que no esté previsto en los planos de cada unidad de propiedad exclusiva o en las Tablas Dinámicas, del Desarrollo, quedará sujeto a la resolución que emita el Comité de Edificaciones.-----

VI.- DISEÑO Y CONTROL DE LAS EDIFICACIONES.-----

ARTÍCULO 20.- Está estrictamente prohibido el uso de cualquier clase de artefactos explosivos en las construcciones y obras que se realicen dentro de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva pertenecientes al Desarrollo.-----

ARTÍCULO 21.- En caso de que se requiera la perforación de pozos para cualquier tipo de obra, queda bajo la estricta responsabilidad del condómino u ocupante de la unidad exclusiva de que se trate, obtener los permisos necesarios ante la Comisión Nacional del Agua o de cualquier otra autoridad competente.-----

ARTÍCULO 22.- En caso de que se proponga utilizar rellenos en la ejecución de algún proyecto, se entregará la solución en dichos planos, achurados con líneas horizontales, para evaluar el posible impacto que la edificación propuesta cause en las unidades de propiedad exclusiva colindantes.-----

ARTÍCULO 23.- A los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva colindantes con la barda perimetral del Desarrollo "ALBA", les queda estrictamente prohibido conectar a sus predios con el exterior o apoyar cualquier estructura o elemento constructivo a dicha barda perimetral.-----

ARTÍCULO 24.- Debido al tamaño y dimensiones de algunas de las unidades de propiedad exclusiva, es probable que en el interior de ellas se pueda dar cabida a alguna instalación especial (por ejemplo, paneles solares). Cualquier solicitud que realice el propietario de la unidad de propiedad exclusiva en cuestión o su responsable de obra para construir este tipo de instalaciones, será tratada especial e individualmente.-----

ARTÍCULO 25.- Los elementos de iluminación, ventilación, aseo y otros que se pretenda implementar, deberán estar ocultos de la vista desde las unidades de propiedad exclusiva colindantes, así como desde los accesos a las mismas. Dentro de los elementos que se deberán usar para atenuar u ocultar tales instalaciones y su posible vista desde las áreas comunes o desde otras unidades de propiedad exclusiva, son árboles, arbustos y plantas contenidos en la Paleta Vegetal de las Tablas Dinámicas de este Desarrollo

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



anexas al presente Reglamento. -----

ARTÍCULO 26.- La iluminación que se proyecte instalar en el exterior de todas las construcciones e instalaciones a realizar en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, invariablemente deberá ser aprobada por el Comité de Edificaciones del Desarrollo "ALBA".-----

ARTÍCULO 27.- En cuanto a los criterios de iluminación en el exterior de las unidades de propiedad exclusiva, esta deberá ser de diseño conservador, indirecta, direccional y del tamaño más pequeño posible. Esta deberá dirigirse hacia la residencia en cuestión, para minimizar los reflejos a las unidades de propiedad exclusiva vecinas o a las áreas comunes. No está permitida la colocación de reflectores o lámparas de este tipo en el exterior de ninguna de las unidades de propiedad exclusiva. Tampoco se permitirá la instalación o colocación de alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio.--

ARTÍCULO 28.- La altura máxima de las ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, que se pretenda realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva del conjunto inmobiliario "ALBA", se sujetará a lo previsto en las Tablas Dinámicas anexas a este Reglamento. Esta medida se considerará sin que exceda una altura máxima de 9.15 m (nueve metros con quince centímetros) hasta la cumbre o punto más alto de la construcción, considerando la pendiente natural de cada terreno.-----

ARTÍCULO 29.- Las edificaciones de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, que se pretenda realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva del conjunto inmobiliario "ALBA", podrán tener, como máximo, dos niveles de área de uso y sin exceder la altura determinada en el Artículo anterior.-----

ARTÍCULO 30.- Dentro de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, los patios de servicio, tendederos de ropa, instalaciones de servicio y mantenimiento de unidades de propiedad exclusiva, calentadores, depósitos de basura y los tanques de depósito de agua, combustible o cualquier otra sustancia, no podrán ser visibles desde el exterior. -----

ARTÍCULO 31.- En las construcciones o ampliaciones que se realicen dentro de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, los ductos de energía eléctrica, agua potable, teléfono y otros, deberán ser previstos en forma subterránea con el objeto de evitar la contaminación visual. Ningún propietario condómino o su personal de ejecución de obra podrán instalar cables, postes, luminarias, alambrados visibles o no permitidos.-----

ARTÍCULO 32.- Los materiales, acabados ornamentales y recubrimientos de las obras exteriores de las construcciones y bardas a ejecutar por efecto de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, serán los que se especifican claramente en las Tablas Dinámicas que se encuentran a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General. No se permitirá hacer construcciones provisionales. -----

ARTÍCULO 33.- En lo referente a la gama de colores de las techumbres existentes o producto de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, que se pretenda realizar, estas sólo podrán ser expresadas de acuerdo a lo señalado en las Tablas Dinámicas que se encuentran a disposición de los propietarios en las oficinas del



Administrador General. Los proyectos de ampliaciones, modificaciones o mejoras que el Comité de Edificaciones de "ALBA" hubiere de revisar deberán tomar en cuenta lo siguiente: -----

a).- En caso de construcción de techos inclinados, estos deberán tener una pendiente mínima de 25%, y máxima de 40% y también se revisará que si se combinan techumbres planas con inclinadas, exista una relación porcentual en proporción al 70-30%, en equilibrio al exceso en el uso de pendientes o materiales.-----

b).- Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios y terrazas, siempre y cuando las unidades de propiedad exclusiva colindantes no sufran deterioro visual u operativo de estos elementos. -----

c) Los materiales de recubrimiento deberán contener una solución arquitectónica a base de materiales de la región y en la gama de color que está contenida en las Tablas Dinámicas del Desarrollo.-----

d).- No está permitida la instalación de protectores visibles sobre las fachadas, frontal y posterior, a excepción de gárgolas o bajantes ornamentales para aguas pluviales. -----

e) Para las ventanas que colinden con áreas comunes, únicamente estará permitido el uso de cortinas enrollables línea "Screen Basic", color Alabaster las cuales vienen instaladas en cada unidad privativa a su entrega al condómino.-----

ARTÍCULO 34.- El estilo arquitectónico que deberá prevalecer en los proyectos de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, es el existente en cada una de las casas habitación que EL PROMOVENTE entrega. Todas las fachadas, incluyendo la de techos o azoteas, deberán permanecer tal y como se entregan y empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen contemporánea del conjunto. Queda prohibido dejar construcciones en obra negra.-----

ARTÍCULO 35.- No se podrán colocar acabados de aluminio y cristal tipo espejo, polarizado, ahumado, distinto al que tienen las edificaciones terminadas. Queda prohibida la modificación o utilización en fachadas de aluminio de color oro, amarillo y otros tonos que a juicio del Comité de Edificaciones rompan la armonía y equilibrio arquitectónico deseado. -----

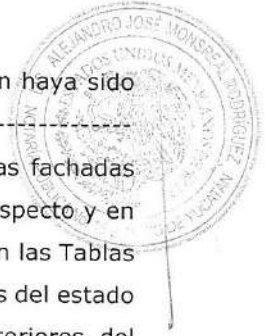
ARTÍCULO 36.- La utilización de recubrimientos en techos inclinados con tejas de barro vitrificado, paneles metálicos, plásticos, superficies reflejantes, adocreto, granito, acrílico, asbesto, paneles de aluminio, PVC, láminas acanaladas y otros materiales cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier unidad de propiedad exclusiva, quedará sujeta a la decisión del Comité de Edificaciones del Desarrollo. Los paneles de control, medidores de luz, sistemas de control de riego, paneles solares y los de seguridad que se determine incluir dentro de los proyectos de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, deberán de estar ocultos.-----

ARTÍCULO 37.- Queda prohibida la instalación de todo tipo de anuncios en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, así como en áreas comunes o sobre azoteas. Solamente podrán existir letreros autorizados por el Comité de Edificaciones, a colocar durante el proceso de la construcción, por razones de identificación del trabajo o del

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



contratista, los cuales deberán ser retirados después de que la construcción haya sido terminada.-----

ARTÍCULO 38.- Los propietarios deberán cerciorarse que la pintura de las fachadas frontales de sus unidades de propiedad exclusiva se mantengan con buen aspecto y en caso de requerir aplicación de pintura, se deberán apegar a lo establecido en las Tablas Dinámicas del Desarrollo. La administración realizará evaluaciones periódicas del estado de conservación y cumplimiento del derecho de vista de las áreas exteriores del conjunto. La pintura de las fachadas frontales de las unidades de propiedad exclusiva deberá ser renovada por lo menos cada tres años. En caso de no ser así, la Administración estará facultada para realizar las acciones de conservación de los frentes, con cargo a cada unidad de propiedad exclusiva. -----

ARTÍCULO 39.- Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales durante el proceso de las obras, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares para resguardo de trabajadores relacionados con las obras por edificar.-----

VII.- BARDAS.-----

ARTÍCULO 40.- Queda prohibida la construcción de bardas en los frentes de las unidades de propiedad exclusiva y las bardas existentes con que se entregan las unidades de propiedad exclusiva, no podrán ser modificadas en su altura, acabados y dimensiones.-----

ARTÍCULO 41.- Las bardas laterales de cada unidad de propiedad exclusiva no podrán medir más de la altura que tienen las que han sido colocadas. En ambos lados de las colindancias entre lotes se recomienda contemplar un respaldo de vegetación con las especies contenidas en la Paleta Vegetal de las Tablas Dinámicas de este Desarrollo, la cual sí podrá superar la altura existente. Se recomienda amortiguar el aspecto visual de las bardas, mediante la utilización de setos vivos de 1.50 m hasta 3.00 m. de altura.---

ARTÍCULO 42.- No se podrán colocar mecanismos de protección adicional a la barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del Desarrollo y forma parte del fondo de varias unidades de propiedad exclusiva.-----

ARTÍCULO 43.- No está permitido el uso de malla ciclónica galvanizada natural, alambre de púas, hierro forjado, cercas de madera, cadenas y bolardos, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. -----

ARTÍCULO 44.- En ningún caso se permiten muros de contención con paramento vertical hacia cualquiera de las vías de circulación interior. No se permite modificar el nivel de la banqueta, ni que haya desnivel entre la construcción y la banqueta.-----

ARTÍCULO 45.- Bajo ninguna circunstancia está permitida en el frente de cada unidad de propiedad exclusiva, la colocación e instalación de rejas, portones o protecciones de hierro ni en las edificaciones existentes o en las que se construyan por efecto de ampliaciones, adecuaciones o mejoras.-----

VIII.- ESTACIONAMIENTO.-----



ARTÍCULO 46.- Cada una de las residencias edificadas dentro de las unidades de propiedad exclusiva cuenta con dos cajones de estacionamiento. En tal virtud, sólo se asignarán los tags de acceso automático al Desarrollo en un número igual al de los espacios de estacionamiento que cada proyecto tiene contemplado.-----

ARTÍCULO 47.- Ninguna de las unidades de propiedad exclusiva podrá tener más de un solo acceso y salida desde la propiedad, hacia la vialidad interior.-----

IX.- INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.-----

ARTÍCULO 48.- En caso de que algún propietario desee colocar más tinacos para aguas dentro de alguna de las unidades de propiedad exclusiva, aparte del que ya contiene, esos deberán colocarse sin exceder en ningún punto la altura máxima de la edificación existente y cerciorarse de que no sean visibles desde ningún punto del exterior.-----

ARTÍCULO 49.- Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras de manera superficial y a los cauces naturales. Del mismo modo, queda prohibido descargar aguas pluviales a las vialidades.-----

X.- PROTECCIÓN Y NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.-----

ARTÍCULO 50.- Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes de propiedad exclusiva y los bienes comunes, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, las unidades de propiedad exclusiva colindantes a cualquier construcción, no podrán ser utilizadas, ni de manera temporal ni permanente, para el almacenamiento de materiales, desechos de la obra, basura y paso de vehículos u operarios.-----

ARTÍCULO 51.- Para toda obra o proyecto de modificación, ampliación o mejora que autorice el Comité de Edificaciones, el horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las ocho a las dieciocho horas de lunes a viernes y de nueve a catorce horas los sábados. Estas actividades no podrán realizarse los días domingo o festivos. Al solicitar el acceso deberán comprobar al personal de vigilancia, con la documentación respectiva, a qué persona y propiedad va consignada la entrega de esos materiales.-----

ARTÍCULO 52.- No se permitirá el ingreso de trabajadores, ni el depósito de materiales, escombros, casetas o cualquier otra construcción, en tanto el propietario no tenga en su poder y presente a la administración:-----

1).- La aprobación interna del Comité de Edificaciones del condominio.-----

2).- La licencia de construcción que otorga el Municipio.-----

Al término de la obra se deberá retirar del condominio todo sobrante, material o cascajo, antes de obtener el Visto Bueno de la terminación de obra, por parte del Comité de Edificaciones y del Municipio.-----

ARTÍCULO 53.- Los condóminos y todas las demás personas o trabajadores que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la ejecución de obras y trabajos dentro de las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:-----

a).- Deberán comunicar al Administrador General del Desarrollo, con quince días de anticipación el proyecto, existencia de la licencia e inicio de obra.-----

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



b).- El horario de construcción y ejecución de obras, será de lunes a viernes de las ocho a las dieciocho horas y los sábados de nueve a catorce horas exclusivamente. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de personas al interior del Desarrollo Inmobiliario.-----

c).- Toda bodega, caseta, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles, etcétera, deberán ubicarse dentro de los límites de la unidad de propiedad exclusiva en que se esté llevando a cabo la construcción. En contravención a esta disposición, la Administración General, con la instrucción del Comité de Edificaciones, podrá suspender la obra e impedir el acceso a trabajadores o suministros de la obra en cuestión, hasta que la infracción haya sido resuelta.-----

d).- Los trabajadores deberán permanecer dentro de la unidad de propiedad exclusiva en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos. -----

e).- Se deberá instalar en la obra en construcción, una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material flamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores registrados en la obra. Está estrictamente prohibido hacer fogatas, dentro o fuera del área de propiedad exclusiva. Si llegare a propagarse algún fuego e incendiar y destruir bienes o vegetación de otros propietarios será de la absoluta responsabilidad del propietario condómino, sus inquilinos u ocupantes que hubiesen provocado tal situación. -----

f).- No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones de tipo social por parte de los dirigentes y empleados que intervienen en ella.

g).- Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades, de la unidad de propiedad exclusiva en que se esté desarrollando la obra en cuestión, en caso de que el Administrador General tenga que resolver esta problemática, la realizará por cuenta del propietario de la unidad de propiedad exclusiva en cuestión.-----

h).- Queda prohibido hacer instalaciones irregulares en las líneas eléctricas. -----

i).- Es obligatorio el uso de cascos para cualquier persona que se encuentre dentro de una obra en proceso de construcción.-----

j).- Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados.-----

k).- Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.-----

l).- En toda obra deberá existir un extintor de incendios para todo tipo de fuego, cargado y en buenas condiciones de uso.-----

m).- Se obliga a todas las construcciones del Desarrollo a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño Móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores. Por ningún motivo se permitirán la instalación de letrinas provisionales o ningún tipo de instalación que pueda contaminar el Desarrollo. -----

n).- No deberán permitir la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.-----

ARTÍCULO 54.- En virtud de que el Desarrollo Inmobiliario constituye una entidad



privada, su Administración General debe llevar riguroso control del acceso de personas y vehículos al interior del mismo. Por consiguiente, los trabajadores para poder entrar, deberán contar con un pase personal cuya expedición deberá solicitar a la dicha Administración General, el responsable de la obra en cuestión.-----

ARTÍCULO 55.- El condómino será el responsable de los daños que se causen a las banquetas o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior durante la construcción o ejecución de obras y tendrá la obligación de reparar los desperfectos en la misma forma en que fueron originalmente construidos. En caso de no hacerlo, la Administración General podrá contratar su ejecución, y su costo será cubierto por el condómino responsable.-----

XI.- FIANZAS Y SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.-----

ARTÍCULO 56.- Para efecto de dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el presente reglamento, el Comité de Edificaciones del Desarrollo, solicitará al condómino que pretenda realizar cualquier proyecto de remodelación, adecuación o mejora, las siguientes fianzas o seguros:-----

a).- Fianza para garantizar que la construcción se lleve a cabo de acuerdo con las restricciones existentes para cada unidad de propiedad exclusiva y para que la construcción se realice de acuerdo al proyecto aprobado.-----

b).- Fianza para garantizar que la obra quede concluida en su totalidad y con los acabados con los que fue autorizada.-----

c).- Para garantizar que las instalaciones e infraestructura urbana con las que cuenta cada unidad de propiedad exclusiva no sufran desperfecto alguno durante el tiempo que dure la obra.-----

d).- Seguro de Responsabilidad Civil por los daños y perjuicios que eventualmente se pudiesen ocasionar con la ejecución de la obra.-----

Dichas fianzas y seguros deberán estar emitidas a favor del Condominio "**ALBA**" o de su Persona Moral, son de carácter obligatorio y son indispensables para la obtención del Visto Bueno por parte del Comité de Edificaciones del Desarrollo "**ALBA**". Asimismo, éstas fianzas y seguros deberán estar vigentes durante todo el tiempo que dure la construcción de la obra.-----

e).- Los montos de las fianzas mencionadas con anterioridad, serán determinadas en su oportunidad por el Comité de Edificaciones del Desarrollo.-----

ARTÍCULO 57.- Todo condómino o sus responsables de obra deberán obtener del Comité de Edificaciones del Desarrollo "**ALBA**" el Visto Bueno para el trámite de terminación de obra y cancelación de las fianzas, mismo que podrá ser negado si se incurriera en cualquier falta al presente reglamento, haciendo efectivas las fianzas que correspondan. Es requisito para dar Visto Bueno de Terminación de Obra a una edificación, que esté pintada y totalmente acabada.-----

XII.- NORMATIVIDAD DEL IMPACTO URBANO.-----

ARTÍCULO 58.- No se permitirá la instalación de antenas exteriores, parabólicas o cualquier otro aparato de transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



señales que sean visibles desde fuera de las unidades de propiedad exclusiva. Como excepción dentro de este aspecto se permite la instalación de una antena parabólica de diámetro máximo de 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros) o la que maneja las empresa que presta servicios satelitales, la cual podrá ser colocada en dichas unidades de propiedad exclusiva, siempre y cuando, se encuentre totalmente oculta a la vista desde la calle, desde las unidades de propiedad exclusiva colindantes o desde áreas comunes.-----

ARTÍCULO 59.- No se podrán instalar números distintos a los que se entregan en las unidades de propiedad exclusiva, no podrán colocarse adicionales en ninguna parte del exterior de las unidades de propiedad exclusiva.-----

ARTÍCULO 60.- En cada una de las unidades de propiedad exclusiva se deberá implementar un bote de basura. El modelo del bote será proporcionado por el Administrador General o por el Comité de Edificaciones del Desarrollo "ALBA" a cada uno de los condóminos. En todo caso, los botes de basura deberán permanecer con tapa en todo momento.-----

ARTÍCULO 61.- En lo concerniente a recintos para perros u otra clase de mascotas, los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva deberán considerar estos espacios dentro de su unidad de propiedad exclusiva, debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y desde unidades de propiedad exclusiva vecinas.-----

XIII.- VIALIDADES Y ACCESO AL INTERIOR DEL CONDOMINIO Y A LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.-----

ARTÍCULO 62.- Ningún material o escombros podrá permanecer en cualquiera de las vialidades. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro de la unidad de propiedad exclusiva y no se permite la invasión de predios colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios, y otros. Es necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las vialidades y áreas comunes al salir de la obra.-----

ARTÍCULO 63.- Para la ejecución de cualquier obra deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados. En caso contrario, el Administrador General estará facultado para realizar la reparación del daño causado y aplicando las penalizaciones y fianzas que correspondan.-----

ARTÍCULO 64.- Las vías de acceso y circulación interior de este Desarrollo Inmobiliario están predeterminadas para integrar al impacto visual de los elementos naturales importantes de las unidades de propiedad exclusiva, así como de las áreas comunes. Estas deberán conservarse en libre circulación de vehículos y personas por ello se prohíbe estrictamente estacionar o bloquearlas con cualquier tipo de vehículos, objetos o materiales que impidan u obstruyan parcial o totalmente la libre circulación en ellas.-

ARTÍCULO 65.- Si un condómino tiene dos o más unidades de propiedad exclusiva contiguas y quiere unir las como solución a su proyecto conceptual y arquitectónico, puede hacerlo, previa aprobación de la Asamblea General del Condominio y de las autoridades competentes, siempre y cuando dichos órganos determine(n) que el cambio



no afecta la vista o privacidad de las unidades de propiedad exclusiva vecinas, o de áreas comunes.-----

XIV.- LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE CONSTRUCCIONES.-----

ARTÍCULO 66.- Es obligación y responsabilidad de cada condómino el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la Ley establece.-----

ARTÍCULO 67.- Será causal de rechazo parcial o total de cualquier proyecto de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras que no se ajuste a los siguientes lineamientos:-----

- 1.- No reunir las características de calidad de proyecto establecidas.-----
- 2.- Que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general.-----
- 3.- Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del Desarrollo "ALBA", indicando las adecuaciones que deberán realizarse.-----
- 4.- El iniciar la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones correspondientes.-----
- 5.- No realizar la construcción de acuerdo con los planos autorizados.-----
- 6.- No contratar ni presentar ante la administración del condominio, las Fianzas o el Seguro de Responsabilidad Civil establecidos en este Reglamento.-----

ARTÍCULO 68.- EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, la Asamblea General del Condominio o el Comité de Edificaciones del Desarrollo "ALBA", podrán solicitar a la autoridad competente que ordene la suspensión de toda construcción que no se realice de conformidad con el proyecto autorizado por el Comité de Edificaciones del Desarrollo "ALBA".-----

ARTÍCULO 69.- Corresponde al Comité de Edificaciones del Desarrollo "ALBA":-----

- 1.- Coadyuvar con la autoridad competente en el desarrollo de obras o proyectos, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del Desarrollo.-----
- 2.- Revisar y otorgar el Visto Bueno a los proyectos de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones, mejoras o demolición que se pretendan realizar dentro del Desarrollo.---

ARTÍCULO 70.- La Administración del Condominio, será la responsable de en cualquier etapa de la construcción, vigilar que los condóminos construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por él como por la autoridad competente.-----

XV.- DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES.-----

ARTÍCULO 71.- Los órganos de gobierno del Condominio, así como el Comité de Edificaciones del Desarrollo "ALBA", no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o condómino, por sus decisiones por daños y perjuicios derivados del comportamiento de dichos condóminos, por la aprobación de planos, dibujos, especificaciones o proyectos, así como por la construcción de cualquier obra de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados. El condómino es único responsable de su proyecto estructural, memorias de cálculo, y otros elemento técnicos que sean necesarios para llevar a cabo su mejora. En ningún caso existirá



responsabilidad del Comité de Edificaciones o de la Administración del condominio por los perjuicios que pudiesen ocurrir, ya que el Comité de Edificaciones solamente aprueba proyecto arquitectónico y la administración del desarrollo solamente controla el flujo de materiales y personas al interior del conjunto.-----

XVI.- INSCRIPCIÓN Y CUOTAS.-----

ARTÍCULO 72.- Al presentar solicitud de aprobación de proyecto para ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, es requisito indispensable depositar la cuota que se determine por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, así como el entregar las fianzas y seguro de responsabilidad civil establecidos.-----

XVII.- REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS.-----

ARTÍCULO 73.- El condómino deberá nombrar al responsable o representante de proyecto y obra ante la Administración General del Desarrollo "ALBA".-----

ARTÍCULO 74.- Las normas de este reglamento forman el marco para el diseño y ejecución de proyectos de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, a desarrollar dentro de las unidades de propiedad exclusiva del Condominio "ALBA". Su cumplimiento es obligatorio y el Comité de Edificaciones del Desarrollo no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas. Sin embargo, dicho comité podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales que benefician al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas, los cuales tendrán el carácter de obligatorios.-

ARTÍCULO 75.- Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, solo los podrán iniciar los condóminos después de haber obtenido por escrito la aprobación del Comité de Edificaciones del Desarrollo.-----

ARTÍCULO 76.- El Comité de Edificaciones del Desarrollo revisará los proyectos durante sus sesiones regulares. Dicho comité podrá programar reuniones extraordinarias cuando la carga de trabajo o la complejidad de las decisiones lo ameriten. Por cada proyecto se hará una reunión preliminar y las presentaciones posteriores que sean necesarias, siempre y cuando, el proyecto lo amerite.-----

ARTÍCULO 77.- Para la solicitud de revisión, se deberán de cubrir los honorarios por este concepto, previo a la reunión oficial del Comité de Edificaciones del Desarrollo y se deberá entregar, un juego de los siguientes documentos y planos:-----

a).- Carta emitida por la Administración del Condominio en donde se haga constar que el condómino cumple con los requisitos enlistados en los incisos siguientes de este mismo precepto.-----

b) Solicitud de revisión por escrito de parte del propietario junto con el recibo de documentación correspondiente.-----

c).- Breve relación escrita del proyecto, conteniendo una descripción de las necesidades generales del condómino, de los criterios de diseño de la unidad con fecha de inicio y terminación de obra.-----

d).- Plano escala 1:100 (uno a cien) mostrando la localización y el área del COS, así como la planta de conjunto (techos), que incluya todas las edificaciones, así como las áreas exteriores como caminos, andadores, terrazas, pérgolas, albercas, tinas de

- hidromasaje, patios y bardas.-----
- e).- Plantas arquitectónicas de los distintos niveles escala 1:100 (uno a cien).-----
- f).- Alzados y fachadas escala 1:100 incluyendo fachadas a la calle, al jardín o áreas comunes y fachadas laterales.-----
- g).- Plano de techumbres, especificando la ubicación y sentido de las descargas de bajantes pluviales.-----
- h).- Cortes escala 1:100 (uno a cien) incluyendo, por lo menos, uno longitudinal y otro transversal.-----
- i).- Criterio de jardinería escala 1:100 (uno a cien) mostrando la vegetación que se conservará, así como la nueva vegetación, detallando su especie y manera de plantación.-----
- j).- Detalles relevantes del proyecto.-----
- k).- Criterio de acabados exteriores e iluminación, escala 1:100 (uno a cien), en donde se mostrará la combinación de colores y materiales. De ser necesario, deberá acompañarse de perspectivas en renders.-----

Posteriormente la Administración del Condominio, entregará al Comité de Edificaciones la documentación anteriormente referida para continuar con el proceso de revisión.

ARTÍCULO 78.- En los quince días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa, el Comité de Edificaciones del Desarrollo contestará por escrito sobre la aprobación del proyecto en todos sus términos. O bien, sobre su aprobación condicionada, con recomendaciones y modificaciones que deberán ser atendidas antes de la presentación final. En caso de la desaprobación total del proyecto, este tendrá que reformularse y volver a ingresar para su presentación inicial.-----

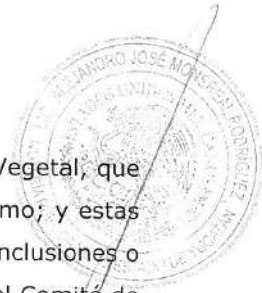
ARTÍCULO 79.- Una vez obtenida la aprobación inicial y la Licencia de Construcción, el condómino deberá hacer entrega de dos copias fotostáticas de dicha Licencia y del proyecto final autorizado por el Municipio, a la Administración del Condominio a fin de que resguarde uno de los tantos y el otro lo haga llegar al Comité de Edificaciones del Desarrollo.-----

ARTÍCULO 80.- En caso de que alguna obra inicie fuera de las disposiciones que se enumeran en el artículo anterior, se deberá corregir esta anomalía en un plazo no mayor a 30 días naturales. En caso contrario el condómino se hará acreedor a diversas sanciones que pueden ir desde la suspensión de la obra, hasta sanciones pecuniarias por incumplimiento, o impedir el acceso al Desarrollo al personal que participa en la construcción de la edificación en cuestión. En todo caso, la aplicación de dichas sanciones será por parte de la Administración del Condominio. -----

ARTÍCULO 81.- Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la aprobación final que fue emitida por el Comité de Edificaciones del Desarrollo, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, aunque no haya habido modificaciones en el proyecto original autorizado.- -----

XVIII.- ANEXOS DE COLORES, DE MATERIALES Y VEGETACIÓN.-----

ARTÍCULO 82.- En los proyectos de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras que se autorice ejecutar dentro de las unidades de propiedad exclusiva se



utilizarán las Tablas Dinámicas, de Colores, de Materiales, de Acabados y Vegetal, que están definidas y autorizadas por este Reglamento y forman parte del mismo; y estas podrán ser actualizadas y adecuadas, sin que ello implique que las nuevas inclusiones o ajustes, deban contar con autorización por cambio al Reglamento, ya que el Comité de Edificaciones del Desarrollo tendrá la facultad de aprobar colores, materiales y especies vegetales que no estén contemplados en las diversas Tablas Dinámicas que se utilicen, siempre y cuando, a su juicio cumplan con el concepto con el que fue creada la imagen visual del condominio "ALBA".-----

XIX.- ARQUITECTURA DEL PAISAJE Y REFORESTACIÓN.-----

ARTÍCULO 83.- Todo propietario condómino o sus responsables de obra queda obligado a conservar los espacios que cuentan con presencia de arbolado significativo.-----

a).- Ningún árbol existente deberá ser removido sin la previa autorización por escrito del Comité de Edificaciones del Desarrollo y de la autoridad competente.-----

b).- Queda estrictamente prohibido talar árboles sin la autorización correspondiente.---

c).- En áreas comunes está estrictamente prohibida la poda o tala de árboles durante cualquier construcción, y menos para ser usados como materiales de obra o de combustión.-----

d).- En caso de que se requiera por verdadera necesidad el derribar algún árbol, el condómino en cuestión, se obliga a reponerlo en el mismo predio con 3 más o entregar a la administración del Desarrollo "ALBA", árboles de 1.5 (uno punto cinco) metros de altura mínima por cada uno que se afecte.-----

ARTÍCULO 84.- Las aguas pluviales de los techos y azoteas forzosamente deberán drenar al terreno natural de las propias unidades de propiedad exclusiva. Todos los condóminos que proyecten desarrollar un proyecto de ampliación, modificación, adecuación o mejora, aceptan expresamente que la topografía que se dejó dentro de sus unidades de propiedad exclusiva, forma parte del drenaje natural y se compromete a que no provocará afectación posterior. Con base en lo anterior, no se podrá modificar la topografía de las unidades para construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención o que afecten el drenaje pluvial de tales unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes colindantes.-----

ARTÍCULO 85.- La jardinería es un elemento de diseño esencial en el Desarrollo "ALBA", por ello en cada unidad de propiedad exclusiva los condóminos deberán cuidar y conservar la belleza y las características de la vegetación natural.-----

XX.- AMPLIACIONES Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.-----

ARTÍCULO 86.- Durante el proceso de obras de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, se podrán proponer y someter a la aprobación del Comité de Edificaciones del condominio modificaciones al proyecto, siempre y cuando, se encuentren dentro de los parámetros autorizados y cumplan con las normas de diseño.

ARTÍCULO 87.- La Administración, podrá inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de sus fases y exigir su suspensión en caso de que se advierta que la construcción difiere del último proyecto aprobado y, en su caso, se podrá exigir la demolición de la obra o hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen. ----

ARTÍCULO 88.- Al finalizar la construcción autorizada dentro de las unidades de propiedad exclusiva, el condómino, o su apoderado debidamente acreditado mediante carta poder simple, firmada ante dos testigos con identificación vigente, podrán notificarlo, por escrito y acreditar que no hubo daños a las áreas y bienes comunes de desarrollo, a la Administración del Condominio.-----

ARTÍCULO 89.- Si la Administración del Desarrollo determina que la obra no fue llevada a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, notificará por escrito al propietario condómino, al arquitecto o constructor, para que se realicen las modificaciones pertinentes, incluyendo las demoliciones. Una vez terminadas éstas, se solicitará una nueva inspección final, o en su caso se harán efectivas las penas que para tal efecto se establecen.-----

ARTÍCULO 90.- Los condóminos tomarán las medidas pertinentes para evitar que sus proyectos de ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras queden inconclusas o su período de construcción se alargue por encima del periodo autorizado. Si por razones extraordinarias la ejecución de la obra se detuviera o se alargara excesivamente, el Comité de Edificaciones del Desarrollo podrá ordenar se ejecuten medidas de mitigación dentro de la unidad de propiedad exclusiva, además de hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen.-----

ARTÍCULO 91.- Mientras una unidad de propiedad exclusiva permanezca sin ocupantes, será responsabilidad del condómino mantenerla limpia y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general. Cuando a juicio de la Administración del Desarrollo no se cumplan estos preceptos, se procederá a remediar la situación con cargo al condómino que le corresponda la infracción.-----

XXI.- SANCIONES.-----

ARTÍCULO 92.- La violación a las disposiciones de los artículos señalados en este Reglamento, implicará independientemente del resarcimiento de los daños y perjuicios respectivos y de las consecuencias legales, la aplicación de la pena convencional compensatoria que se establece en los Estatutos del Condominio "ALBA", lo cual se comunicará al propietario infractor, en los términos que señala dicho precepto.-----

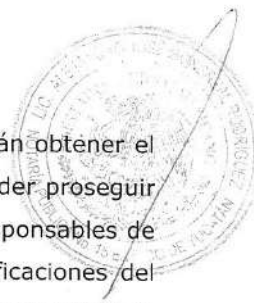
ARTÍCULO 93.- Las ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o mejoras, que fueren iniciadas dentro de una unidad de propiedad exclusiva del Desarrollo "ALBA", sin haber sido aprobada por el Comité de Edificaciones, recibirá un aviso de suspensión o en este caso, el Administrador General notificará al condómino e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción. Si un condómino, inicia indebidamente una construcción y recibe aviso de suspensión y sin hacer caso de las indicaciones que dicte el Comité de Edificaciones del Desarrollo, la Administración del Condominio dará aviso a las autoridades competentes solicitando que procedan a la clausura de la obra. Lo anterior se efectuará, independientemente de las sanciones internas a las que se haya hecho acreedor el infractor.-----

ARTÍCULO 94.- En el caso de que se haya clausurado una obra, el simple hecho de pagar la multa correspondiente o en su caso, reunir los requisitos para el levantamiento de los sellos ante las autoridades competentes, no es motivo suficiente para reiniciarla,

Lic. Alejandro José Monsreal Rodríguez

Titular de la Notaría Pública No. 15

Estado de Yucatán, México.



pues para ello el condómino o sus responsables de obra o diseño, deberán obtener el Visto Bueno del Comité de Edificaciones de dicho levantamiento, para poder proseguir con la misma. En el supuesto de que algún condómino infractor o sus responsables de obra o diseño, hagan caso omiso a las indicaciones del Comité de Edificaciones del Desarrollo, o en su caso del Administrador General, éstos últimos tendrán la facultad de ejecutar las fianzas tramitadas y presentadas previamente por el condómino, independientemente del aviso que se dará a las autoridades competentes para la aplicación de las respectivas sanciones.-----

ARTÍCULO 95.- Para lo no previsto en este Reglamento, se estará a lo dispuesto por el Comité de Edificaciones".-----

NOVENA.- La persona moral denominada "**GRUPO BARKIMA**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, debidamente representada, declara y otorga: que en este acto, por medio de este público instrumento y por declaración unilateral de voluntad, constituye y sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio, **EL PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO CIENTO DIECINUEVE DE LA CALLE CUARENTA Y UNO LETRA "A" UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE CONKAL, ESTADO DE YUCATÁN**, el cual se denominará convencionalmente como "**ALBA**", incluyendo tanto el terreno como las unidades de propiedad exclusiva y el área de uso común que constituyen el inmueble en su conjunto, las cuales tienen las especificaciones, superficies, medidas y colindancias mencionadas en cláusula segunda y tercera del capítulo cuarto de esta escritura y que aquí se tiene por reproducida como si a la letra se insertare.-----

DÉCIMA.- El inmueble que ha quedado sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, así como las TREINTA UNIDADES de propiedad exclusiva que lo integran serán destinadas para uso de casa habitación.-----

DÉCIMA PRIMERA.- Los bienes de propiedad común, con todos los datos necesarios para su identificación, son los que han quedado relacionados en la cláusula tercera, capítulo cuarto de esta escritura y que aquí se tienen por reproducida, como si se insertara a la letra. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- Las unidades de propiedad exclusiva y el área común, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio a que esta escritura se refiere, llenan los requisitos legalmente necesarios en materia de construcciones urbanas y de factibilidad, según los oficios relativos acumulados al apéndice de esta escritura.-----

DÉCIMA TERCERA.- Los planos generales del conjunto habitacional, de las unidades de propiedad exclusiva y de las áreas comunes han quedado acumulados al apéndice de esta escritura según se ha expuesto en la cláusula sexta de la presente. -----

DÉCIMA CUARTA.- El uso y aprovechamiento de las unidades de propiedad exclusiva que integran el conjunto en condominio, los derechos y las obligaciones de los condóminos, la forma de administración del propio condominio y demás situaciones que afecten o pudieren afectar al mismo, se consignan en los **ESTATUTOS Y NORMAS REGLAMENTARIAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO CONVENCIONALMENTE COMO "ALBA"** a que esta escritura se

refiere, el cual ha quedado establecido y expuesto en el capítulo cuarto de esta misma y en las escrituras de enajenación de cada unidad de propiedad exclusiva se hará constar que se entregó una copia certificada de los estatutos al adquirente. De igual manera el enajenante deberá acreditar con constancia que no tiene adeudos por concepto de cuota de administración.-----

DÉCIMA QUINTA.- Para todo lo relativo al Régimen de Propiedad en Condominio que se constituye y a la interpretación y ejecución del presente otorgamiento, así como para lo relativo a la aplicación y ejecución de los Estatutos, se estará a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Yucatán y a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán. Todos los condóminos, adquirentes u ocupantes mediante cualquier título o los visitantes de las unidades de propiedad exclusiva que integran el conjunto denominado "**ALBA**" por el sólo hecho de su adquisición u ocupación, quedan sometidos a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales y a las autoridades administrativas de la ciudad de Mérida, Yucatán.-----

DÉCIMA SEXTA.- El presupuesto para los gastos de mantenimiento y operación del condominio se calculará a razón de multiplicar los metros cuadrados de construcción de la unidad de propiedad exclusiva por los metros de construcción con que cuente la misma".-----

DÉCIMA SÉPTIMA.- La persona moral denominada "**GRUPO BARKIMA**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, representada como se ha dicho deja formalizada la UNIÓN, RECTIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y DIVISIÓN EN TREINTA FRACCIONES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que registrá sobre el **PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO CIENTO DIECINUEVE DE LA CALLE CUARENTA Y UNO LETRA "A" UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE CONKAL, ESTADO DE YUCATÁN**, y solicita al ciudadano registrador respectivo del Registro Público de la Propiedad del Estado, se sirva inscribir todas las operaciones llevadas a cabo y cancele y deje sin efecto la inscripción del inmueble y asigne folio electrónico en su oportunidad a las unidades de propiedad exclusiva de nueva formación.,-----

DÉCIMA OCTAVA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por motivo de la presente escritura serán cubiertos por la sociedad mercantil denominada "**GRUPO BARKIMA**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**.-----

----- **CAPÍTULO QUINTO** -----

----- **DE LA COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO** -----

----- **ANTECEDENTE** -----

ÚNICO. - Declara la persona moral denominada "**GRUPO BARKIMA**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, por conducto de sus representantes, bajo formal protesta de decir verdad, que es propietaria legítima, en pleno dominio y posesión, de las **TREINTA UNIDADES EXCLUSIVAS Y UN ÁREA COMÚN SUJETAS A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "ALBA" CONSTITUIDAS SOBRE EL PREDIO URBANO MARCADO CON EL NUMERO CIENTO DIECINUEVE DE LA CALLE CUARENTA Y UNO LETRA "A" UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE CONKAL, ESTADO DE YUCATAN**, todas descritas y deslindadas en las cláusulas