

“LA REJOYADA”



Reglamento del Condominio Maestro

ÍNDICE

CAPÍTULOS:

- I. RÉGIMEN DE PROPIEDAD*
- II. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO*
- III. ÁREAS COMUNES*
- IV. ÁREAS PROPIAS*
- V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS CONDÓMINOS Y SUBCODÓMINOS.*
- VI. ASAMBLEAS*
- VII. CONSEJO DE VIGILANCIA*
- VIII. ADMINISTRADOR*
- IX. EJERCICIOS ANUALES Y BALANCES*
- X. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y USO DEL SUELO*
- XI. COMISIÓN DE SUPERVISIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANA*
- XII. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONDOMINIO*
- XIII. JURISDICCIÓN*
- XIV. REPRESENTACION DEL SUBCONDOMINIO*

TRANSITORIOS

**REGLAMENTO DEL CONDOMINIO MAESTRO
DEL DESARROLLO RESIDENCIAL**

“LA REJOYADA”

I.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento tiene su fundamento en el Código Civil del Estado de Yucatán, en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán y será aplicable al terreno y construcciones del Condominio Maestro denominado “LA REJOYADA”, el cual se encuentra en el tablaje 6952 del **municipio de Progreso**, Estado de Yucatán.

El citado Desarrollo Inmobiliario ha sido objeto de un proceso de urbanización interior para conformarse como un Desarrollo Residencial, organizado bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, que será denominado “LA REJOYADA”.

ARTÍCULO 2.- Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán, tanto a las áreas comunes, como a las áreas privativas pertenecientes a cada Condómino.

ARTÍCULO 3.- Se considera “área privativa”, el terreno, construcciones e instalaciones de propiedad exclusivamente privada; y “áreas comunes”, los terrenos, construcciones, instalaciones, vías de circulación interior y demás servicios de propiedad común de los condóminos para su uso general.

ARTÍCULO 4.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión legítima de una o más de las áreas privativas del condominio Maestro “LA REJOYADA”.

ARTÍCULO 5.- Las disposiciones de este Reglamento regirán para todos los propietarios del Condominio Maestro “LA REJOYADA”.

ARTÍCULO 6.- Están obligados al cumplimiento de este Reglamento todos los condóminos, los ocupantes de las áreas privativas por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos y en general todas las personas que visiten el condominio, quienes también quedan obligados a cumplir con el Reglamento Interno que formule el Administrador, así como las resoluciones que adopte la Asamblea de Condóminos, el Consejo de Vigilancia, la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana y el propio Administrador, dentro de la órbita de su competencia.

ARTÍCULO 7.- Cada Condómino podrá enajenar, hipotecar, ó gravar en cualquier otra forma, arrendar ó ejercer cualquier acto de administración y de dominio sobre su área privativa y la proporción correspondiente a las áreas comunes que le corresponden, sin que se requiera el consentimiento de los demás Condóminos, pero no podrá disponer en forma separada del bien propio de la parte común correspondiente.

ARTÍCULO 8.- En caso de enajenación del área privativa y áreas comunes correspondientes, el vendedor se obliga a exigir del adquirente, en las escrituras de transferencia, su expresa conformidad con las disposiciones de la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio Maestro y las de este Reglamento y a ceder al mismo adquirente, las cuotas y fondo de garantía que existan en el momento de la enajenación. Para este efecto, el Administrador deberá expedir la certificación correspondiente a solicitud del comprador en el acto de registro de la propiedad en el Libro de Registro de Condóminos.

ARTÍCULO 9.- Cuando el Condómino de un área privativa la otorgue en arrendamiento, el contrato deberá incluir la obligación del arrendatario de someterse a las disposiciones de este Reglamento, de la Escritura Constitutiva del Condominio Maestro, del Reglamento Interno y, en su caso, a las del Reglamento de Construcción. En cualquier caso las obligaciones y responsabilidades están a cargo del Condómino Propietario.

II.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 10.- El Condominio Maestro “La Rejoyada” consiste en un condominio horizontal y está destinado a ser residencial, recreativo y turístico con áreas comunes y un Subcondominio privativo que podrá ser horizontal o vertical de uso mixto tanto habitacional como comercial.

El terreno sobre el que se encuentra el Condominio tiene una superficie total de 603,262.69 M2 y se encuentra conformado por:

1.- Áreas Privativas (410,560.38 M2).

2.- Áreas Comunes (192,702.31 M2).

ARTÍCULO 11.- El Condominio estará conformado por 5 etapas de desarrollo distintas, las cuales se describen a continuación:

PRIMERA ETAPA

1. Áreas Privativas
 - 218 lotes (1, 7 al 16 y del 18 al 224)
2. Áreas Comunes
 - a) Vías de Circulación Interior:
 - Avenida Rejoyada
 - Avenida Almendros
 - Calle Fresnos
 - Calle Olivos
 - Calle Ciruelos
 - b) Áreas Sociales:
 - Parque
 - Terrazas techadas con baños
 - Canchas deportivas
 - Piscina semi-olímpica
 - Piscina recreativa
 - Areneros
 - Juegos infantiles
 - Andadores
 - Áreas verdes
 - Área de Conservación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)

El lote marcado con el número 1 se constituye como Subcondominio Privativo que podrá ser horizontal o vertical y de uso mixto tanto comercial como habitacional.

SEGUNDA ETAPA

1. Áreas Privativas
 - 126 lotes (225 al 350)
2. Áreas Comunes
 - a) Vías de Circulación Interior:

- Avenida Almendros
- Calle Robles
- Calle Laureles
- Calle Limonarias
- Calle Encinos
- Calle Arces

b) Áreas Sociales:

- Parque
- Terraza techada con baños
- Cancha deportiva
- Arenero
- Juegos infantiles
- Andadores
- Áreas verdes

TERCERA ETAPA

1. Áreas Privativas

- 45 lotes (351 al 395)

2. Áreas Comunes

a) Vías de Circulación Interior:

- Avenida Rejoyada
- Calle Nogales
- Calle Acacias

b) Áreas Sociales:

- Parque
- Terraza techada con baños
- Cancha deportiva
- Arenero
- Juegos infantiles
- Andadores
- Áreas verdes

CUARTA ETAPA

1. Áreas Privativas

- 23 lotes (396 al 418)
2. Áreas Comunes
- a) Vías de Circulación Interior:
- Avenida Rejoyada
 - Calle Cedros
 - Calle Abedules
- b) Áreas Sociales:
- Terraza techada con baños
 - Cancha deportiva
 - Arenero
 - Juegos infantiles
 - Andadores
 - Áreas verdes
 - Áreas de Conservación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)
 -

QUINTA ETAPA

1. Áreas Privativas
- 60 lotes (419 al 478)
2. Áreas Comunes
- a) Vías de Circulación Interior:
- Calle Olmos
 - Calle Abetos
 - Calle Arándanos
 - Calle Naranjos
- b) Áreas Sociales:
- Parque
 - Andadores
 - Áreas verdes

El lote marcado con el número 478 tendrá tanto fines residenciales como comerciales y ésta disposición no podrá ser modificada por la Asamblea General ni por ningún otro órgano del Condominio.

III.- ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 12.- Las áreas comunes o bienes de uso común son aquellos que por su naturaleza y características están destinados a la utilización común de todos los propietarios condóminos.

ARTÍCULO 13.- Los propietarios de cada uno de los terrenos del Condominio, tendrán los mismos derechos de uso y obligaciones sobre las áreas comunes. Se consideran como áreas comunes las siguientes:

1.- Áreas de Vialidad, con una superficie de 120,168.79 (ciento veinte mil ciento sesenta y ocho metros setenta y nueve decímetros cuadrados), que comprenden: guarniciones, banquetas, gloriets, camellones y caseta de vigilancia en el acceso principal.

2.- Áreas Verdes, con una superficie de 72,533.52 m² (setenta y dos mil quinientos treinta y tres metros cincuenta y dos decímetros cuadrados), que comprenden:

a).- Cuatro parques.

b).- Canchas deportivas.

c).- Terrazas Techadas para usos múltiples con baños.

d).- Areneros

e).- Juegos infantiles.

f).- Dos piscinas.

g).- Andadores.

h).- Áreas de Conservación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (sitios arqueológicos)

3.- Los equipos de mantenimiento, vigilancia y otras instalaciones o equipos que con posterioridad se adquieran y que pasen a dar servicio común a todos los condominios, tales como, equipo para el manejo y conservación de la jardinería, incluidas herramientas, equipo de refacción de los servicios comunes señalados en el curso de este artículo.

4.- La barda perimetral del Condominio, excepto las partes que se encuentran en las áreas privativas así como cualquier equipamiento que se le adhiera por cuestiones de seguridad. Ningún Condómino podrá modificar la barda perimetral del condominio sin la anuencia de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana.

ARTÍCULO 14.- Los Condóminos que abandonen sus derechos o renuncien a usar determinadas áreas comunes, continuarán sujetos a las obligaciones que imponen la Escritura Constitutiva, los Reglamentos del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 15.- Las áreas comunes no podrán ser objeto de subdivisión, venta ó concesión parcial ó total y no podrán ser modificadas en su disposición y superficie.

ARTÍCULO 16.- Ningún Condómino o persona ajena podrá ocupar las áreas o partes comunes del Condominio utilizándolas como área propia. Se prohíben especialmente los actos que signifiquen dominio sobre áreas comunes.

ARTÍCULO 17.- En las áreas comunes no se permitirá el libre tránsito de animales domésticos, aun cuando estos fueren de los condóminos. En todo caso los animales circularán con sus propietarios y bajo su responsabilidad.

ARTÍCULO 18.- Los desperfectos, descomposturas, o cualquier otro daño que los propietarios condóminos, sus inquilinos o las personas que concurran a sus respectivas áreas privativas, causen a los bienes comunes, serán mandados a reparar únicamente por el Administrador y a costa del correspondiente propietario, quien se obligará a rembolsar a dicho Administrador su importe dentro de un plazo máximo de quince días contados a partir de la fecha en que se le requiera, mediante escrito que se le entregará a cualquier ocupante del área privativa, firmando éste de recibido; en caso de que no se encontrare persona alguna ó el propietario no habitara el predio se le podrá dar por notificado vía telefónica o mediante correo electrónico, de acuerdo con los datos que hubiere proporcionado en la escritura de compraventa o en el libro de registro de condóminos.

IV.- ÁREAS PROPIAS

ARTÍCULO 19.- Son áreas propias o áreas privativas los bienes que pertenezcan a cada uno de los propietarios condóminos y que por su naturaleza estén destinados a su uso privativo.

ARTÍCULO 20.- Está expresamente prohibida la subdivisión de los terrenos propios y su uso es exclusivamente para habitación unifamiliar. Si se desea construir, sin unir jurídicamente, sobre dos o más lotes, construcciones que complementen la característica del Condominio, se deberá obtener previamente la autorización de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana. Asimismo, cuando alguna área privativa sea adquirida por dos personas o más, la adquisición tendrá que ser hecha pro-indiviso y en ningún caso podrá ser dividida la misma.

ARTÍCULO 21.- Los Condóminos se obligan a mantener, en sus áreas privativas las siguientes condiciones:

- a) Mantener en buen estado de conservación, limpieza y funcionamiento las instalaciones y servicios que puedan causar daño a los bienes y servicios de otras propiedades ó a las áreas comunes. En caso de que, por incumplimiento de lo anterior, un propietario cause daño a otra propiedad o área común, la reparación del daño la hará la Administración del Condominio con cargo a éste.
- b) Impedir el tendido de ropa, la acumulación de basura, y cualquier otro objeto que presente un mal aspecto hacia las áreas comunes o a los terrenos colindantes.
- c) Mantener limpio el terreno antes de la construcción y ocupación.
- d) Los terrenos propios no pueden alojar construcciones provisionales, barracas o bodegas. Sólo podrán alojar veladores durante la construcción de las casas habitación.

El condómino que incumpla cualquiera de estas disposiciones será merecedor de la sanción respectiva que determine la Asamblea.

ARTÍCULO 22.- En caso de que, por cualquier circunstancia, algun área privativa fuere ocupada por persona sin derecho a ello, no quedará el condómino eximido de sus obligaciones y responsabilidades contraídas.

ARTÍCULO 23.- Los propietarios deberán cubrir, independientemente, los impuestos y demás cargos que por su propiedad particular les corresponda.

V.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS CONDÓMINOS Y SUBCONDÓMINOS

ARTÍCULO 24.- Todos los Condóminos por el solo hecho de adquirir la propiedad están obligados a cumplir con lo que establece este Reglamento del Condominio Maestro, el Reglamento Interno, el Reglamento de Construcción, la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 25.- Cada propietario condómino será dueño exclusivo de sus áreas privativas y de los elementos o bienes comunes ya definidos, y ejercerá sus derechos con las limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, por lo que no podrá, en consecuencia, destinarlas a usos contrarios a la moral o buenas costumbres ni hacerlo servir a otros fines que no sea el habitacional o de descanso, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes.

ARTÍCULO 26.- De manera enunciativa y no limitativa, queda estrictamente prohibido establecer dentro del conjunto inmobiliario "LA REJOYADA" definitiva o temporalmente: oficinas, comercios, industrias, talleres, almacenes, colegios, academias, sanatorios, clínicas, consultorios, laboratorios, etc., con la excepción de las oficinas de la Administración, del lote 478 que tendrá fines tanto residenciales como comerciales y del Subcondominio constituido en el lote 1 que podrá ser horizontal o vertical y también tendrá fines tanto residenciales como comerciales.

Tampoco podrán celebrarse en ninguna parte de las vías de acceso y circulación del desarrollo inmobiliario, ni en forma sistemática ni eventual, reuniones o concentraciones humanas de carácter religioso, político, ni similares y, en ningún

caso, podrá hacerse uso de aparatos de radio, equipos de sonido, altavoces, televisores, bocinas ni ningún equipo que altere la tranquilidad de los propietarios y habitantes, salvo que el Consejo de Vigilancia de la Asociación, por tratarse de una circunstancia extraordinaria, conceda autorización para ello.

Las asambleas y reuniones que sean de interés para los propietarios podrán celebrarse en todo tiempo, previa la convocatoria respectiva.

ARTÍCULO 27.- Cada uno de los Condóminos está obligado a aportar la parte proporcional que le corresponda para cubrir las cargas comunes que establezca la Asamblea para cubrir los gastos de administración, mantenimiento y mejoramiento de las áreas comunes. **La Asamblea de Condóminos establecerá el monto de las aportaciones y la forma de pago y el Acta de la Asamblea protocolizada ante Notario Público servirá como Título Ejecutorio.**

Las cargas comunes se clasificarán en cargas ordinarias y en cargas extraordinarias.

Corresponde a las cargas ordinarias lo siguiente:

1. Los gastos de operación, conservación y reparación de cualquier naturaleza, que requieran las áreas, construcciones, instalaciones y servicios de las áreas comunes.
2. Los salarios y prestaciones al personal administrativo y de servicio.
3. Los gastos por consumo de agua, teléfono, energía eléctrica y los demás que eroguen tanto de la oficina de la administración como de las áreas comunes.
4. Las erogaciones para la adquisición de utensilios necesarios para el mantenimiento, limpieza y administración de las áreas comunes.
5. Otros gastos cotidianos que se requieran para la operación y administración apropiada del Condominio.

Estas cargas ordinarias serán cubiertas por los propietarios con las cuotas de mantenimiento que serán pagadas en forma semestral o anual según acuerde la asamblea general de condóminos.

A las cargas extraordinarias le corresponderán los gastos que ocasionen la reposición de equipos o de instalaciones, las reparaciones mayores en la

construcción, las instalaciones o construcciones nuevas, los pasivos que se hubieren creado como resultado del ejercicio del presupuesto del año anterior y otros gastos que la Asamblea determine para realizar fines específicos en beneficio del Condominio.

El fondo de reserva será establecido por la Asamblea, tanto el monto como la forma de pago, para garantizar la reposición de los desperfectos que los propietarios puedan causar en las áreas comunes. Las cuotas del fondo de reserva no podrán ser utilizadas con otro fin distinto al de los gastos y costos que se causen en el Condominio por las razones aquí estipuladas. Esta disposición podrá ser modificada por la Asamblea General de Condóminos.

Cada Condómino está obligado a pagar las cuotas aprobadas por la Asamblea, mismas que entregará al Administrador durante los primeros quince días del semestre o año que corresponda, según sea el caso. En caso de que el propietario no pague oportunamente estas cargas, el Administrador cobrará los recargos moratorios sobre los saldos del adeudo al cinco por ciento mensual ó bien el que determine la Asamblea General, durante el período que permanezca en mora. Si pasados tres meses al del pago vencido, el Condómino continuara en mora, el Administrador podrá ejercer la vía Ejecutiva Mercantil; en este caso, además de los intereses moratorios se podrá cobrar una pena convencional a juicio de la Asamblea.

En virtud de estar el desarrollo conformado por cinco etapas que se estarán construyendo en plazo no determinado, las cuotas de mantenimiento comenzarán a aplicarse para cada etapa conforme las vialidades estén listas y las etapas se vayan entregando a los adquirentes.

ARTÍCULO 28.- El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender su propiedad en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá preceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes, esto de conformidad con lo que establece el artículo 44 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán.



ARTÍCULO 29.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador solicitará al Condómino que demande la desocupación de la casa. Si el Condómino se opusiere, ó no realizara el trámite, el Administrador procederá contra éste y el ocupante, en los términos que en el Código Civil del Estado de Yucatán y en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán se determine.

ARTÍCULO 30.- Las áreas comunes y privativas del condominio no podrán ser utilizadas para ningún acto que implique riesgo a la seguridad, salubridad y prestigio de los condóminos, ni cualquiera que atente en contra de la moral y las buenas costumbres.

ARTÍCULO 31.- Ninguno de los propietarios condóminos, sus inquilinos o las personas que concurren a sus respectivas áreas privativas podrá entorpecer y obstaculizar la entrada y salida al desarrollo inmobiliario, ni las vías interiores del mismo, dejando en ellas objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre bienes de uso común, así como tampoco modificar o alterar, en cualquier forma, los andadores, caminos, áreas verdes y las demás áreas de propiedad común.



ARTÍCULO 32.- Los propietarios condóminos, sus inquilinos o las personas que concurren a sus respectivas áreas privativas que tengan animales serán responsables de los daños materiales que llegaren a causar deteriorando o ensuciando el interior del desarrollo inmobiliario, incluida su área privativa si esta problemática está afectando a otros propietarios condóminos o a sus propiedades.

Queda estrictamente prohibido tener animales que, a juicio del Consejo de Vigilancia o del Administrador, sean peligrosos o contaminantes.

ARTÍCULO 33.- Asimismo, los propietarios condóminos, sus inquilinos o las personas que concurren a sus respectivas áreas privativas, sus familiares y sus sirvientes, quedan sujetos a las siguientes prohibiciones:

a).- Usar cualquier clase de aparatos o equipo que produzcan ruido inmoderado, o sonido excesivo que cause molestias o perturbe la tranquilidad de los demás condóminos.

b).- Tener dentro de sus áreas privativas sustancias peligrosas, inflamables, explosivas, corrosivas, malolientes y cualquiera que pueda comprometer la seguridad y bienestar del desarrollo inmobiliario.

c).- Provocar o intervenir en escándalos y riñas.

d).- Hacer o pretender hacer uso abusivo de los bienes comunes.

e).- Propiciar el acceso al condominio a toda clase de personas ajenas a este, que por su incierta solvencia moral, así como dudosa reputación, educación y comportamiento, pueda en alguna forma inducir al incumplimiento de este Reglamento o a poner en riesgo la tranquilidad, seguridad y salubridad de los condóminos y demás ocupantes, así como lesionar el buen nombre y prestigio del condominio.

f).- Obstaculizar o entorpecer en cualquier forma las disposiciones del Administrador o de este Reglamento, así como desacatar o propiciar la violación, por sí mismos, por parte de otros propietarios condóminos, sus inquilinos o las personas que concurran a sus respectivas áreas privativas, las disposiciones que se encuentran citadas en este Reglamento de Condominio Maestro, en el Reglamento Interno, en el Reglamento de Construcción y en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán.

g).- Ejercer o pretender realizar cualquier acto de autoridad sobre el Administrador o sobre el personal de servicio que éste haya contratado.

h).- Hacer uso de los servicios del personal del condominio, dentro del horario de trabajo para asuntos de carácter privativo, particular, o distraerlo de sus tareas.

ARTÍCULO 34.- Es obligatorio para todos los condóminos, cubrir las cuotas de los seguros necesarios para que los bienes e intereses comunes queden suficiente y correctamente protegidos en su totalidad, como mínimo contra los riesgos de incendio, explosión, huracán, rayos y responsabilidad civil. Estos se pagarán a través de las cuotas de mantenimiento.

El Administrador general contratará y mantendrá permanentemente en vigor el ó los seguros referidos en el párrafo anterior, con la aprobación del Consejo de Vigilancia, para lo cual deberá solicitar estudios y propuestas adecuadas para este fin.

ARTÍCULO 35.- En el caso de hacerse necesarias obras de reparación en equipos e instalaciones generales y de uso común que en alguna forma pudieren comprometer en la seguridad, estabilidad, operatividad y comodidad del desarrollo inmobiliario, se requerirá que la ejecución de los trabajos sea hecha bajo la dirección y vigilancia del personal que señale el Administrador y previa obtención, en su caso, de las licencias de la autoridad competente.

ARTÍCULO 36.- Para realizar obras puramente voluntarias en el Condominio, aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá del voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los condóminos reunidos en Asamblea General.

ARTÍCULO 37.- Si por cualquier circunstancia llegaren a obtenerse frutos o productos de los bienes de propiedad común del Condominio, dichos frutos o productos deberán ser acumulados al fondo de reserva.

ARTÍCULO 38.- Todo propietario condómino, sus inquilinos y/o las personas responsables de sus respectivas áreas privativas deberá, por su propia cuenta y bajo su exclusiva responsabilidad, contratar directamente con quien corresponda sus servicios privados de gas doméstico, energía eléctrica, basura y demás servicios que pudieran requerir.

ARTÍCULO 39.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de este Reglamento de Condominio Maestro, del Reglamento Interno, del Reglamento de Construcción y de la Escritura Constitutiva del Régimen, serán sometidas a la Asamblea ó a los Tribunales competentes.

ARTÍCULO 40.- En caso de que se viole alguno de los preceptos de los Reglamentos o se presenten inconvenientes que alteren el orden o la tranquilidad del Condominio, cada uno de los Condóminos por sí o en común, podrán dirigirse

por escrito al Administrador, para que éste proceda a poner el remedio ó, si los propietarios lo juzgan conveniente, someter el asunto a la Asamblea.

VI.- ASAMBLEAS

ARTÍCULO 41.- La Asamblea General de Condóminos del Condominio Maestro es la máxima autoridad y sus resoluciones legalmente adoptadas son de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios presentes, ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 42.- Las Asambleas Generales de Condóminos serán Ordinarias y Extraordinarias.

ARTÍCULO 43.- Las Asambleas Ordinarias serán aquellas en las que se trate alguno de los asuntos siguientes:

1. Adoptar las medidas conducentes sobre asuntos de interés común del Condominio.
2. Elegir y en su caso remover al Consejo de Vigilancia.
3. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto anual de gastos.
4. Examinar y, en su caso aprobar el estado de cuenta anual que someta a consideración el Administrador.
5. Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para cubrir los gastos de administración del Condominio y demás aportaciones necesarias.
6. Nombrar y remover libremente al Administrador y a los miembros de Supervisión Arquitectónica y Urbana, y establecer los términos del convenio y el monto de su remuneración.
7. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado.
8. Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que correspondan a los Condóminos. Así mismo, podrá disminuir, aumentar y/o condonar las penas convencionales establecidas.

9. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja la Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva y cualquier disposición legal aplicable.

10. Las demás que le confieran la Escritura Constitutiva, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 44.- Las Asambleas Extraordinarias serán aquellas en las que se trate alguno de los asuntos siguientes:

1. Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y el presente Reglamento, dentro de las disposiciones legales aplicables.

2. Resolver sobre la venta ó disolución del Condominio, o sobre bienes ó áreas comunes.

3. Las demás que le confieran la Escritura Constitutiva, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 45.- Las asambleas Ordinarias podrán realizarse a solicitud del Consejo de Vigilancia, el Administrador ó un cincuenta por ciento por ciento de propietarios, mientras que las Extraordinarias requerirán la solicitud del setenta y cinco por ciento de los propietarios.

ARTÍCULO 46.- Se realizará por lo menos una Asamblea Ordinaria al año, durante los tres primeros meses del mismo, para informar a los Condóminos sobre los resultados del Ejercicio del año anterior, para presentar a aprobación el presupuesto del año en curso y para elegir, en su caso, a los miembros del Consejo de Vigilancia.

ARTÍCULO 47.- 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 y por correo electrónico a todos los Condóminos según los datos proporcionados y debidamente registrados en la Administración del Condominio, recabándose la firma de los mismos ó de sus representantes al momento de la notificación, así como el acuse de recibido que deberá enviarse tras la lectura del correo electrónico respectivo. Esta constancia será exhibida en el Registro de la Asamblea.

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.

5.- Cuando se trate de una Asamblea Ordinaria, para informar sobre la operación anual, la Convocatoria deberá estar acompañada del informe Económico-Financiero del ejercicio respectivo.

ARTÍCULO 48.- Para ser válidas las Asambleas Ordinarias de Condóminos celebradas por virtud de primera convocatoria deberá reunirse por lo menos el cincuenta por ciento de los condóminos y sus resoluciones serán validas 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 con cualquier número de Condóminos asistentes y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de votos de los Condóminos presentes o representados.

ARTÍCULO 49.- Para ser validas las Asambleas Extraordinarias de Condóminos, celebradas por virtud de primera convocatoria, deberá reunir por lo menos el setenta y cinco por ciento de los Propietarios y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por el setenta y cinco por ciento de los condóminos presentes o representados.

Si por falta de quórum la Asamblea no pudiera celebrarse en la fecha fijada, se repetirá la convocatoria con las mismas condiciones y si por segunda vez

consecutiva no pudiera celebrarse ésta por falta de quórum, se realizará una tercera y ulteriores convocatorias que se declarará legítimamente instalada con la asistencia del sesenta por ciento de la totalidad de los condóminos y sus resoluciones serán validas si son aprobadas por el cincuenta y uno por ciento de la totalidad de los condóminos.

La sociedad propietaria, constituyente del Régimen de Propiedad y Condominio y los futuros propietarios de las áreas privativas que lo integren, renuncian a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condómino Inmobiliario del Estado de Yucatán, que a la letra dice: "ARTICULO 9o.- Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras de que se ocupan los artículos 2o. y 6o. en materia de destino general del edificio o especial de cada piso, departamento, vivienda o local, de valores relativos de éstos y de bienes de propiedad común."

ARTÍCULO 50.- Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias podrán celebrarse sin previa Convocatoria cuando los propietarios estén presentes o representados en su totalidad.

ARTÍCULO 51.- 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 representados por las personas que designen mediante carta poder.

A las Asambleas tendrán derecho a asistir los propietarios de los condominios y el Delegado o Representante del Subcondominio.

Los arrendatarios, usuarios o quienes por cualquier título tengan la posesión de un inmueble, tendrán derecho a concurrir a las Asambleas con voz y voto, siempre y cuando tengan la representación del propietario legítimamente otorgada. En caso de copropiedad de un inmueble, los copropietarios deberán nombrar un representante común para efectos de votación, representación y ejercicio de sus derechos.

Por cada uno de los lotes o áreas privativas que integran el condominio se tendrá derecho a un voto; en tal virtud la sociedad propietaria; constituyente del Régimen de Propiedad y Condominio y los futuros propietarios de las áreas privativas que lo integren, renuncian a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 32 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condómino Inmobiliario del Estado de Yucatán, que a la letra dice: “Artículo 32.-..... Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en total del edificio.....”.

ARTÍCULO 52.- En las Asambleas, actuarán como Presidente el del Consejo de Vigilancia y como Secretario el Administrador ó, a falta de ellos, los Condóminos que elija la Asamblea. Se designarán dos Escrutadores quienes darán constancias de las votaciones.

ARTÍCULO 53.- La Asamblea de Condóminos solo podrá tratar los asuntos incluidos en la Orden del Día transcrita en la Convocatoria. Sin embargo, la Asamblea podrá variar el orden en que deban tratarse y solicitar se incluya en la próxima Asamblea otros asuntos.

ARTÍCULO 54.- El Secretario llevará el Libro de Actas, que estará autorizado por él y por el Presidente de la Asamblea. El Administrador les informará a todos los Condóminos por escrito de las resoluciones que adopte la Asamblea.

ARTÍCULO 55.- Las Actas de las Asambleas se asentarán por orden cronológico en el Libro de Actas y serán suscritas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

ARTÍCULO 56.- Todo condómino, aún cuando no haya asistido a alguna asamblea, tendrá derecho a informarse del resultado de las mismas y podrá consultar tanto en el Libro de Actas, con el Administrador, como en el tablero de avisos.

ARTÍCULO 57.- Las actas de asamblea en las que se otorgue o revoque el nombramiento del Administrador, así como otras actas en las que se asienten resoluciones que deban producir efectos ante terceros, y todas las que la

Asamblea General considere conveniente, deberán protocolizarse e inscribirse en el registro correspondiente, según lo acuerde la propia asamblea.

VII.- CONSEJO DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 58.- La Administración del Condominio Maestro será supervisada por un Consejo de Vigilancia que estará compuesto por cinco Consejeros y tendrán los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero y 2 vocales, éstos serán elegidos por la Asamblea General de Condóminos. El cargo de miembro del Consejo es personal y sólo podrán ser electos los propietarios ó sus cónyuges que vivan en el Condominio y que estén debidamente registrados en el Padrón de Condóminos. Los Consejeros durarán en su encargo de dos o tres años a elección de la Asamblea, pero en todo caso durarán en su puesto hasta que las personas designadas para sustituirlas tomen posesión de sus cargos. Podrán ser reelectos y en virtud de que el cargo de Consejero es honorífico, no se cubrirá remuneración alguna por el desempeño del mismo. Estarán investidos de facultades para representar a la Asamblea de Condóminos y a los Condóminos en lo individual, en actos de los clasificados como pleitos y cobranzas y de administración en los términos del artículo 1710 del Código Civil vigente en el Estado de Yucatán y sus correlativos en otras entidades de la República, incluyendo el 2554 del Código Civil Federal, incluyéndose las facultades que conforme a las leyes requieran cláusula especial y específicamente las previstas y señaladas en el ya referido Código Civil vigente en el Estado. Asimismo estarán investidos de las facultades que la Ley Federal del Trabajo exige para contratar trabajadores, asignarles funciones y rescindirles su relación laboral, sin limitación alguna. Contarán con facultades administrativas para registrar esta comunidad laboral ante instituciones como el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y otras que requieran de registro para su funcionamiento e inscripción de los trabajadores del Condominio. De entre los integrantes del Consejo de Vigilancia se podrá designar una persona en la que se centren las facultades antes mencionadas, de lo que se levantará acta y se protocolizará ante Notario para sus efectos.

ARTÍCULO 59.- El Consejo de Vigilancia será el representante de la Asamblea para supervisar y vigilar el buen funcionamiento del Condominio, su mantenimiento, operación, administración y actos jurídicos, y tiene las siguientes facultades y obligaciones:

1.- Vigilar que se cumplan los acuerdos de la Asamblea, y las disposiciones de este Reglamento, de la Escritura Constitutiva del Condominio Maestro y las demás disposiciones legales aplicables.

2.- Vigilar que el Administrador cumpla con su responsabilidad y realice oportunamente sus labores de mantenimiento, operación y servicios del Condominio.

3.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del Condominio.

4.- Vigilar la cobranza, la contabilidad, los fondos y las operaciones financieras a cargo del Administrador, y reportar oportunamente a la Asamblea la falta de cumplimiento.

5.- Intervenir en la apertura y manejo de las cuentas bancarias del Condominio, según lo tenga previsto.

6.- Dar su conformidad para la realización de obras de mantenimiento y mejoras en el Condominio.

7.- Convocar a Asamblea de Condóminos cuando, a su requerimiento, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes.

8.- Informar a la Asamblea, cuando a su juicio sea necesario, de las deficiencias, omisiones y en general de cualquier irregularidad en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa.

9.- Informar a la Asamblea sobre el incumplimiento de los Condóminos.

10.- Coadyuvar con el Administrador para que los Condóminos cumplan con sus obligaciones.

11.- Informar a la Asamblea de Condóminos de sus gestiones y proponer las medidas que considere pertinentes para mejorar el funcionamiento, servicio y administración del Condominio.

12.- Revisar por lo menos trimestralmente los informes del Administrador y verificar el Informe Financiero y Estados de Cuenta anual que rendirá por lo menos una vez al año el Administrador.

13.- Vigilar que la Administración lleve el Libro de Registro de Condóminos al día.

14.- Formular Reglamentos Interiores de Trabajo.

15.- Realizar todas aquellas actividades que sean necesarias para vigilar y orientar el funcionamiento, mantenimiento, operación y administración del Condominio.

ARTÍCULO 60.- El Consejo de Vigilancia deberá convocar a Asamblea General de Condóminos cuando el desarrollo inmobiliario carezca de Administrador y en caso de urgencia tomará las decisiones necesarias para hacer frente a la misma, sin perjuicio de convocar la Asamblea.

ARTÍCULO 61.- El Consejo se reunirá siempre que sea citado por el Presidente o por el Secretario. Las actas de las sesiones del Consejo se consignarán en un libro legalmente autorizado y serán firmadas por quienes fungieron como Presidente y Secretario.

ARTÍCULO 62.- Para que las sesiones del Consejo de Vigilancia sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas si se adoptan por mayoría de votos de los miembros presentes. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

ARTÍCULO 63.- Las atribuciones y deberes del Presidente del Consejo de Vigilancia son las que se mencionan en estos estatutos y además las siguientes:

1.- Convocar al Consejo cuando lo estime conveniente.

2.- Presidir las sesiones del Consejo, las Asambleas de Condóminos Ordinarias y Extraordinarias.

ARTÍCULO 64.- El Secretario tendrá a su cargo los Libros de Actas del Consejo y de las Asambleas, llevará la correspondencia del Consejo, dará cuenta de los

asuntos al Consejo y a la Asamblea, redactará y autorizará las Actas relativas integrándolas con los documentos respectivos, comunicará los acuerdos que emanen de la Asamblea ó del Consejo, vigilará que se integre el Libro de Registro de Condóminos y que se conserve el archivo debidamente ordenado. Para realizar estas actividades será auxiliado en todo por el Administrador.

ARTÍCULO 65.- De toda situación que se presentare y no estuviere prevista en el presente Reglamento, como la divergencia que sobre su aplicación se suscite, conocerá y resolverá la Asamblea General de Condóminos y, en su defecto, se acudirá a los Tribunales competentes de la Ciudad de Mérida, Yucatán.

VIII.- ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 66.- La Asamblea de Condóminos del Condominio Maestro, nombrará en los términos de la Ley, a un Administrador, quien podrá ser persona física o moral. En tanto se integre la primera Asamblea General, el Administrador será designado por la empresa promotora del Condominio y una vez que la Asamblea asuma sus funciones podrá rectificar ó ratificar el nombramiento del Administrador en un plazo no mayor de 30 días. El Administrador, para tomar posesión de su cargo, podrá otorgar fianza por la cantidad que determine la Asamblea de Condóminos ó en su caso la empresa promotora.

La Asamblea de Condóminos ó la empresa promotora, en su caso, podrán otorgar y revocar al Administrador poderes generales ó especiales.

ARTÍCULO 67.- La administración del Condominio será únicamente por lo que se refiere a las áreas comunes, salvo los servicios extraordinarios de mantenimiento que se pudieran prestar a las áreas propias.

ARTÍCULO 68.- El Administrador deberá presentar mensualmente los Estados de Cuenta correspondientes al Consejo de Vigilancia para su revisión.

ARTÍCULO 69.- La Asamblea General de Condóminos fijará el sueldo ó los honorarios del Administrador y podrá removerlo de su cargo en los términos que establece este Reglamento.

ARTÍCULO 70.- El Administrador deberá dar aviso, por lo menos con 60 días de anticipación, en caso de renunciar a su cargo. Esta disposición deberá estar contenida en el contrato de prestación de servicios que se firme.

ARTÍCULO 71.- El Administrador en turno, al cesar en el desempeño de su cargo, deberá entregar todos los bienes y demás elementos que del Condominio obren en su poder, a la o las personas que estén legalmente acreditadas para el efecto.

ARTÍCULO 72.- El Administrador tendrá las siguientes facultades:

1.- El cuidado y vigilancia de las áreas y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación, así como la ejecución de los acuerdos del Consejo de Vigilancia y de la Asamblea de Condóminos, salvo que por razones especiales se designe otra persona.

2.- La recaudación de las cuotas que correspondan a los Condóminos cubrir.

3.- Velará por la observancia de las disposiciones de los Reglamentos del Condominio, la Escritura Constitutiva del Condominio Maestro y las demás disposiciones legales aplicables, **teniendo la facultad de elaborar, en unión o en conjunto con el Consejo de Vigilancia, un Reglamento Interno en el que se fijen las bases del manejo diario del Condominio.**

4.- Llevará la Administración, contabilidad e inventario sobre las áreas comunes y realizará los informes financieros por lo menos una vez al año durante el ejercicio anual, ó cuando sea requerido por el Consejo de Vigilancia ó por el número de Condóminos que fija el Reglamento para convocar a Asamblea Ordinaria.

5.- Será responsable de conservar y llevar al corriente los Libros de la Administración siguientes:

a) El Libro de Actas de las Asambleas;

b) Los Libros de Contabilidad y documentos probatorios de los gastos efectuados;

c) El Libro de Registro de Condóminos; y

d) El Libro de Inventarios de cosas, muebles e instalaciones de propiedad común.

6.- Será depositario y deberá conservar en depósito la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad del Condominio Maestro del Inmueble, las licencias, permisos, número oficial, alineamiento y demás documentos del conjunto así como los planos, proyectos y memorias descriptivas de las instalaciones de las áreas comunes.

7.- Será de su exclusiva incumbencia, el nombramiento y remoción del personal de administración y de servicio.

8.- Ordenará y vigilará las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de conservación y funcionamiento y cuando éstas lo requieran, por su magnitud de inversiones no previstas, informará al Consejo de Vigilancia a fin de que resuelva lo conveniente. Las obras serán realizadas por persona autorizada cumpliendo con las disposiciones que establecen las autoridades Federales, Estatales ó Municipales.

9.- Tomará las medidas necesarias y dictará las disposiciones conducentes para el desempeño de sus funciones. Estas medidas y disposiciones serán obligatorias para todos los Condóminos, a menos que el Consejo de Vigilancia ó la Asamblea General los modifique o revoque.

10.- Convocará, por acuerdo del Consejo de Vigilancia, a Asamblea Ordinaria cuando menos una vez al año para informar a los Condóminos del manejo y administración, y las veces que sea necesario en cumplimiento de lo que establece este Reglamento.

11.- Formulará y someterá a juicio del Consejo de Vigilancia y de la Asamblea de Condóminos, el presupuesto anual de gastos, las cuotas que deberán cubrir los Condóminos por concepto de aportaciones ordinarias y extraordinarias.

12.- Colaborará en todo lo que requiera el Consejo de Vigilancia para la realización de sus tareas.

13.- En caso de haberse contratado algún seguro, la administración del Condominio, recibirá la indemnización correspondiente, en caso de siniestro, para su debida aplicación.

ARTÍCULO 73.- El Administrador celebrará con el Condominio un contrato de prestación de servicios en el que se establecerán las condiciones de la relación laboral.

ARTÍCULO 74.- Tanto para convocar a la Asamblea, como para cualquier notificación que el Administrador tenga que hacer a los propietarios, se llevará a cabo el siguiente procedimiento:

- 1.- Se formulará por escrito que deberá estar firmado por el Administrador.
- 2.- Para estos efectos el domicilio legal de los propietarios condóminos será su propia área privativa cuando esté habitada, renunciando éstos a cualquier otro que pudiera corresponderles, pero cuando no esté habitada, su domicilio legal será el último que hubiere manifestado por escrito al Administrador.
- 3.- Se entregará personalmente a los propietarios condóminos, o a la persona mayor de edad que ocupe la respectiva área privativa. En caso de no encontrarse ningún mayor de edad, se entregará con el vecino también mayor de edad, más próximo. Si el área privativa no estuviera habitada se enviará por correo electrónico según los datos que se tengan en el Libro de Registros.
- 4.- Constituirá constancia de la entrega de la notificación, la firma de la persona que la hubiere recibido ó bien, el acuse de recibido del correo electrónico, según sea el caso.
- 5.- Además **se colocará una copia de la notificación en los tableros de avisos, que para tal efecto estarán distribuidos uno en cada parque, uno en la entrada del Condominio y uno en la oficina del Administrador.**

Cumplidos los requisitos previstos, las notificaciones surtirán todos los efectos legales correspondientes.

ARTÍCULO 75.- Todas las cantidades de dinero que reciba el Administrador deberá depositarlas en una cuenta corriente de cheques a nombre del Condominio "La Rejoyada". De dicha cuenta únicamente se podrán retirar fondos con las firmas del Administrador y del Tesorero del Consejo de Vigilancia, mancomunadamente. El Consejo de Vigilancia podrá modificar esta disposición en caso de que así lo considere conveniente.

IX.- EJERCICIOS ANUALES Y BALANCES

ARTÍCULO 76.- Los Ejercicios Anuales correrán del 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.

ARTÍCULO 77.- Dentro de los tres meses siguientes a la clausura de cada Ejercicio, el Consejo de Vigilancia revisará el Balance General que contenga toda la información necesaria para mostrar la situación financiera a la Asamblea General de Condóminos. El Balance General, junto con los documentos justificativos, serán entregados por el Administrador al Consejo de Vigilancia por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea Ordinaria.

X.- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y USO DEL SUELO

ARTÍCULO 78.- Para la construcción de cualquiera de las áreas privativas del Condominio Maestro, se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Construcción y Uso del Suelo del Desarrollo.

XI.- COMISIÓN DE SUPERVISIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANA

ARTÍCULO 79.- El Consejo de Vigilancia designará a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana del Condominio Maestro, quien ó quienes podrán ser persona física ó moral, técnicamente calificadas y registradas para ejercer dicha labor.

En tanto se integre el Consejo de Vigilancia, la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana podrá ser designada por la Empresa Promotora del Condominio.

ARTÍCULO 80.- Será función de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, que se cumpla con el Reglamento de Construcción y Uso del Suelo.

ARTÍCULO 81.- La Asamblea General de Condóminos podrá remover a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de su cargo por mayoría de votos.

XII.- EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 82.- El Condominio Maestro objeto de este Reglamento solo podrá extinguirse en los siguientes casos:

- a) Por acuerdo unánime de los Condóminos.
- b) Porque la totalidad de las áreas privativas pasen a ser propiedad de una misma persona y ésta exprese su voluntad de poner fin al condominio.

En cualquiera de los casos antes mencionados, deberán realizarse los trámites conducentes a efecto de obtener la cancelación del Régimen de Propiedad Inmueble en Condominio correspondiente, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Todos los trámites, gestiones u operaciones referentes a la extinción y liquidación del Condominio deberán ser realizados por el administrador o bien por la persona que al efecto designe la Asamblea Extraordinaria de Condóminos para concluir correctamente las cuentas de la comunidad del Condominio. Será la Asamblea Extraordinaria de Condóminos quien tome todos los acuerdos referentes a la extinción y liquidación del Condominio.

En caso de disolución del Régimen de Condominio Maestro, "La Rejoyada" se considerará un fraccionamiento residencial, por lo que se realizarán los trámites correspondientes a fin de que sea entregado al Ayuntamiento de Progreso, municipio al que pertenece por su ubicación, y las áreas destinadas a vías de acceso, vías de circulación, andadores, parques y demás áreas destinadas al esparcimiento, conserven el mismo uso.

XIII.- JURISDICCIÓN

ARTÍCULO 83.- Para la interpretación y cumplimiento de este Reglamento del Condominio, del Reglamento Interno, del Reglamento de Construcción y de la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio Maestro serán competentes los jueces y tribunales de esta ciudad de Mérida, Yucatán, y aplicable la legislación del Estado de Yucatán, con renuncia expresa al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro llegasen a tener cualquiera de los Condóminos.

XIII.- REPRESENTACION DEL SUBCONDOMINIO

ARTÍCULO 84.- El Subcondominio constituido en el lote 1 deberá designar a la persona que lo represente en las Asambleas Generales de Condóminos.

El representante nombrado emitirá su voto en la Asamblea correspondiente de conformidad con lo acordado en la Asamblea General del Subcondominio que lo designó.

ARTÍCULO 85.- Lo dispuesto en el presente reglamento se aplicará para el Subcondominio, Lote 1, salvo lo dispuesto en su propio reglamento que no podrá contradecir estas disposiciones

TRANSITORIOS

ARTÍCULO 1.- Para los efectos del nombramiento del primer Consejo de Vigilancia y del Administrador, estos deberán ser designados por la sociedad mercantil denominada "COOPERATIVA INMOBILIARIA MONCA" SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.

ARTÍCULO 2.- El Administrador nombrado en los términos del artículo transitorio anterior, podrá cobrar honorarios en caso de que así lo determine la Asamblea General de Condóminos, pero ajustándose siempre al presupuesto anual de gastos aprobados.

ARTÍCULO 3.- Durante el tiempo que la sociedad mercantil denominada "COOPERATIVA INMOBILIARIA MONCA" SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, propietaria del conjunto inmobiliario LA REJOYADA 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. -

ARTÍCULO 4.- Mientras dicha sociedad constituyente del Régimen de Propiedad del Condominio Maestro no haya realizado enajenación sobre un lote o área privativa, quedará liberada 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 obligada 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 General al disponer de recursos para ello.

ARTÍCULO 5.- Mientras la constituyente conserve la mayoría en virtud de sus porcentajes de copropiedad, podrá autorizar el ó 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.