



Novo Cancun
BEACH MARINA & GOLF RESORT



**REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMUEBLE EN CONDOMINIO
DEL CONDOMINIO NOVO CANCÚN UNIDAD PRIVATIVA B**

**ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES
APLICABLES.**

ARTÍCULO 2.- CONFORMACIÓN Y DESTINO DE SUELO.

ARTÍCULO 3.- ÁREAS COMUNES.

**ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES, DERECHOS Y
PROHIBICIONES.**

ARTÍCULO 5.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

ARTÍCULO 6.- ASAMBLEA.

ARTÍCULO 7.- ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 8.- COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTÍCULO 9.- SEGUROS.

ARTÍCULO 10.- SANCIONES.

ARTÍCULO 11.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

ARTÍCULO 12.- TERMINACIÓN DEL CONDOMINIO.



REGlamento DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL CONDOMINIO NOVO CANCÚN UNIDAD PRIVATIVA B

Justificación.

Se emite el presente reglamento para armonizar la operación y buen funcionamiento del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio Novo Cancún Unidad Privativa B.

ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES APLICABLES.



1.1.- De conformidad con lo dispuesto por el Título Sexto del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, el presente Reglamento establece las normas que regirán la operación, funcionamiento y administración del Condominio Novo Cancún Unidad Privativa B y, por lo tanto, forma parte de la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad en condominio del mismo, constituido mediante Escritura Pública número 36811 P.A. de fecha dos de septiembre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 del Estado de Quintana Roo; el cual se encuentra constituido sobre el inmueble identificado como Unidad Privativa "B", del Condominio Maestro Novo Cancún, identificado como lote UC-20 del condominio Puerto Cancún, ubicado sobre el lote marcado con el número 1-02, manzana 27, zona hotelera, ubicado entre las avenidas Chichen Itza, Bonampak y boulevard Kukulcan de Cancún, Quintana Roo; con una superficie de: 1,859.10m².

1.2.- **Definiciones.** Para efectos del presente Reglamento se entiende por:

i. **Administrador.** La persona, física o moral, designada por la Asamblea conforme al procedimiento previsto en este Reglamento, que tendrá a su cargo la operación, administración y buen funcionamiento del Condominio, quien podrá auxiliarse de las personas que estime necesarias y estén aprobadas por la Asamblea, para el buen funcionamiento del Condominio.

ii. **Áreas Comunes.** Todas las superficies de terreno dentro del Condominio pertenecientes en copropiedad a los propietarios de las Unidades Privativas según se señala en la Escritura Constitutiva, en donde consta su destino, especificaciones, ubicación, medidas y demás datos para su identificación. Incluyendo cualquier mejora,

instalación y bienes muebles localizados sobre estas superficies o bienes que se beneficien o sean aprovechados por los Condóminos, en términos del presente Reglamento.

iii. **Asamblea.** Es el órgano supremo del Condominio y estará integrado por los propietarios de las Unidades Privativas.

iv. **Comité de Vigilancia.** El comité integrado por tres miembros, designados por la Asamblea, que tendrá a su cargo revisar las actividades y actos del Administrador, y de cualesquiera otras autoridades u órganos del Condominio conforme a lo previsto en el presente Reglamento y la Ley.

v. **Condominio.** El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Condominio Novo Cancún Unidad Privativa B, que se constituye sobre la totalidad del inmueble afectado a dicho régimen de propiedad y cualesquiera mejoras o accesorios constituidos sobre el mismo, de conformidad con la Escritura Constitutiva.

vi. **Condominio Maestro Novo Cancún.** El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Novo Cancún, que se constituye sobre la totalidad del inmueble afectado a dicho régimen de propiedad y cualesquier mejoras o accesorios, constituidos sobre el mismo, de conformidad con la escritura pública número 46942, de fecha 12 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30, del Estado de Quintana Roo.

vii. **Condómino.** Es la persona, física o moral, que sea propietaria de una o varias Unidades Privativas, o que sea titular de derechos fideicomisarios de un fideicomiso con el que se beneficie del uso y aprovechamiento de una o varias Unidades Privativas del Condominio. Asimismo es Condómino aquella persona, física o moral, que esté en posesión de una o varias Unidades Privativas en virtud de haber celebrado un contrato, que de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario del mismo.

viii. **Cuotas de Mantenimiento.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, en términos del Pro Indiviso CAT 2, establecido en la Escritura Constitutiva para cada Unidad Privativa del Condominio, según el Presupuesto de Egresos, aprobadas por la Asamblea y destinadas a cubrir todos los Gastos de Mantenimiento de las Áreas Comunes, suficientes para solventar la administración, mantenimiento, conservación y buen funcionamiento de las mismas. El importe de las Cuotas de Mantenimiento se incrementará anualmente, conforme lo determine la Asamblea; en caso de no disponer nada al respecto, el incremento será conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) multiplicado por 1.5 (uno punto cinco).

ix. **Cuota de Mantenimiento del Condominio Maestro Novo Cancún.** Son las cuotas de mantenimiento EXT y las cuotas de mantenimiento VIAL, que deberá pagar el Condominio de manera obligatoria, en términos del Pro Indiviso CAT 1 establecido en la escritura constitutiva del Condominio Maestro Novo Cancún, conforme a lo señalado en el Reglamento del Condominio Maestro Novo Cancún.

x. **Cuotas Extraordinarias.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, necesarias para cubrir cualquier tipo de gasto no contemplado en el Presupuesto de Egresos.

xi. **Depósito.** Cantidad que deben entregar los Condóminos y los Ocupantes por adelantado al Administrador, al realizar mudanzas hacia y desde el Condominio, así como



en casos de remodelaciones, adecuaciones o reparaciones, para garantizar el inmueble en perfecto estado de conservación y uso. Dicha cantidad será determinada por el Administrador.

xii. **Desarrollador.** Hotelera H.M., S.A. de C.V., propietaria del inmueble y quien constituyó el Condominio sobre el mismo o por quien represente sus derechos (su causahabiente).

xiii. **Destino de Suelo.** Las modalidades establecidas en la Escritura Constitutiva respecto de las construcciones que pueden llevarse a cabo en una Unidad Privativa, así como el destino que puede darse a cada una de ellas.

xiv. **Escritura Constitutiva.** La declaración unilateral de la voluntad del Desarrollador, mediante la cual se constituye el Condominio, la cual consta en la escritura pública número 36811 P.A. de fecha dos de septiembre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 (treinta) del Estado de Quintana Roo.

xv. **Fondo de Reserva.** Aquellas cantidades determinadas por la Asamblea, en adición a las Cuotas de Mantenimiento y a las Cuotas Extraordinarias, las cuales serán destinadas a cubrir cualquier faltante por incumplimiento de pago de algún Condómino, respecto de su Cuota de Mantenimiento y/o de las Cuotas Extraordinarias, necesarias para el mantenimiento de Áreas Comunes, adquisición y reposición de implementos y maquinaria para el Condominio y en general para cubrir cualquier eventualidad que se presente dentro del Condominio.

Las aportaciones que de conformidad con el presente Reglamento integren el Fondo de Reserva, se depositarán en la cuenta de cheques que al efecto tenga el Administrador, y en tanto no se usen, se invertirán por el Administrador en valores de inversión de renta fija y redimibles a la vista, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada previamente por el Comité de Vigilancia.

Los Condóminos deberán incrementar el monto de las aportaciones al Fondo de Reserva que hayan cubierto, conforme lo determine la Asamblea; en caso de no disponer nada al respecto, el incremento será conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) multiplicado por 1.5 (uno punto cinco).

Al recibir su Unidad Privativa, el Condómino deberá entregar al Administrador, una cantidad equivalente al triple de la Cuota de Mantenimiento, para integrar el Fondo de Reserva; salvo que se disponga fecha y/o cantidad diversa, en el contrato, convenio o escritura pública, por virtud de la cual se le entregó su Unidad Privativa.

xvi. **Gastos de Mantenimiento.** Gastos considerados por el Administrador para elaborar el Presupuesto de Egresos y aprobados por la Asamblea, necesarios para la operación, funcionamiento, administración y mantenimiento ordinario de las Áreas Comunes, que deberán ser cubiertos por los Condóminos a través del pago de la Cuota de Mantenimiento en función del Pro Indiviso CAT 2 establecido en la Escritura Constitutiva para cada Unidad Privativa del Condominio.

xvii. **Gastos Extraordinarios.** Gastos no contemplados en el Presupuesto de Egresos, cuyo pago será a cargo de los Condóminos, previa aprobación de la Asamblea.



xviii. **Interés Moratorio.** Cantidad de dinero equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) mensual sobre saldos insolutos, que deberán pagar los Condóminos por el incumplimiento en el pago oportuno de las Cuotas de Mantenimiento y/o las Cuotas Extraordinarias y/o de las cantidades que integran el Fondo de Reserva a su cargo, en términos de este Reglamento o las aprobadas por la Asamblea.

xix. **Ley.** El Título Sexto del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, así como cualesquiera otras disposiciones legales de carácter municipal, estatal o federal aplicables en materia de régimen de propiedad en condominio; al cual se le agregan las disposiciones señaladas en los permisos, autorizaciones, concesiones y licencias Federales, estatales y/o municipales, que se otorguen en un futuro con relación al Condominio.

xx. **Normas de Operación OPC.** Cuerpo normativo que establece los lineamientos a observar por los Condóminos que otorguen el uso y/o goce temporal de su Unidad Privativa; así como también regula la operación, funcionamiento y administración de la unidad privativa OPC del Condominio Maestro Novo Cancún.

xxi. **Ocupante.** La persona, física o moral, distinta a un Condómino, que tenga la legítima posesión de una Unidad Privativa del Condominio.

xxii. **Pena Convencional.** Las cantidades de dinero que deberán cubrir los Condóminos por concepto de penalizaciones, derivadas del incumplimiento a este Reglamento.

xxiii. **Presupuesto de Egresos.** El presupuesto de gastos preparado por el Administrador, que deberá ser aprobado por la Asamblea y el cual estará integrado por todos los gastos relacionados con la operación, mantenimiento, funcionamiento, administración y reparación del Condominio.

xxiv. **Pro Indiviso CAT 1.** Es la proporción de copropiedad que le corresponde al Condómino, en proporción del resto del Condominio Maestro Novo Cancún, respecto de las áreas comunes del Condominio Maestro Novo Cancún, según se señala en la escritura constitutiva del Condominio Maestro Novo Cancún.

xxv. **Pro Indiviso o Pro Indiviso CAT 2.** Es la proporción de copropiedad que le corresponde a cada Condómino en proporción del resto del Condominio, respecto de las Áreas Comunes, según se señala en la Escritura Constitutiva.

xxvi. **Reglamento.** Las disposiciones contenidas en el cuerpo del presente documento y que regulan la operación, funcionamiento, mantenimiento y administración del Condominio.

xxvii. **Reglamento del Condominio Maestro Novo Cancún.** Conjunto de disposiciones que regulan la operación, funcionamiento, mantenimiento y administración del Condominio Maestro Novo Cancún; que se acompaña al presente Reglamento como Anexo marcado bajo la letra "A", para que forme parte integrante del mismo.

xxviii. **Solicitud de Mudanza.** Formato que el Condómino u Ocupante deberá solicitar al Administrador para obtener su autorización, a fin de realizar la mudanza en su Unidad Privativa.



xxix. **Solicitud de Remodelación.** Formato que el Condómino u Ocupante solicitará al Administrador para obtener su autorización, a fin de realizar la reparación, mantenimiento, reparación o remodelación en su Unidad Privativa.

xxx. **Unidad Privativa.** Las secciones del Condominio debidamente identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva.

xxxi. **Unidad Privativa No Vendida.** - Son aquellas Unidades Privativas que no han sido comercializadas por el Desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Respecto de los términos que sean empleados en el presente Reglamento, si en estos hayan sido definidos expresamente en el mismo, deberá considerarse aplicable la definición contenida en el Reglamento del Condominio Maestro Novo Cancún y en las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro Novo Cancún.

1.3.- **Disposiciones Aplicables.** La operación, mantenimiento, funcionamiento y administración del Condominio, así como los derechos y obligaciones de los Condóminos, los lineamientos a observar por los Condóminos al ejercer sus derechos sobre su Unidad Privativa y las Áreas Comunes; y por los Ocupantes, la integración y facultades de la Asamblea, las facultades y obligaciones del Administrador, al igual que del Comité de Vigilancia, se regirá de manera sucesiva, por:

- i) La Escritura Constitutiva,
- ii) El presente Reglamento,
- iii) Las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro Novo Cancún,
- iv) El Reglamento del Condominio Maestro Novo Cancún, que será aplicable sólo en lo que no se oponga al presente Reglamento,
- v) Las Normas de Operación OPC,
- vi) Las Normas de Conducta de la Unidad Privativa GYM del Condominio Maestro Novo Cancún,
- vii) El Reglamento Interno de la Unidad Privativa MAR del Condominio Maestro Novo Cancún,
- viii) Los acuerdos tomados por la Asamblea,
- ix) Las autorizaciones gubernamentales,
- x) Las escrituras de compraventa de las Unidades Privativas; y por
- xi) El Reglamento del Condominio de Puerto Cancún, que será aplicable sólo en lo que no se oponga al presente Reglamento.

A falta de disposición expresa, se aplicará de manera supletoria el Código Civil para el Estado de Quintana Roo; el Código Civil Federal; usos y costumbres de Cancún, Quintana Roo; y los principios generales del derecho.

ARTÍCULO 2.- CONFORMACIÓN Y DESTINO DE SUELO.

2.1.- Conformación del Condominio. El Condominio se encuentra integrado por las Unidades Privativas y las Áreas Comunes, cuya ubicación, medidas y colindancias se encuentran establecidas en la Escritura Constitutiva.

2.2.- Destino de Suelo. El Destino de Suelo asignado en la Escritura Constitutiva para cada una de las Unidades Privativas y las Áreas Comunes, señala las actividades y construcciones que podrán desarrollarse en las mismas, a fin de mantener su esencia, nivel y calidad, razón por la cual el Destino de Suelo asignado es inmodificable.

2.3.- Unidades Privativas. En términos de lo señalado por la Escritura Constitutiva, el Destino de Suelo asignado a las Unidades Privativas, será habitacional, por lo que el destino de la Unidades Privativas, o cualquier parte de las mismas, sólo podrá ser para fines residenciales.

ARTÍCULO 3.- ÁREAS COMUNES.

3.1.- Áreas Comunes. Son todas las áreas contenidas dentro del Condominio, las cuales son para el uso y aprovechamiento común de todos los Condóminos.

3.1.- De manera enunciativa, mas no limitativa, las Áreas Comunes estarán integradas

i) Las superficies del Condominio que no están identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva;

ii) Casetas del nivel azotea, lobbys de acceso, pasillo interior del lobby, conserje, elevadores principales, elevadores de servicio, escaleras de servicio, vestíbulo de elevadores, foso de elevadores;

iii) Vialidades, cajones de estacionamiento, cubierta de acceso, rampas de acceso, escaleras de acceso;

iv) Las mejoras, instalaciones y bienes muebles existentes en las Áreas Comunes, tales como: descansillos, espejo de agua, áreas ajardinadas, alumbrado, señalamientos dentro del Condominio;

v) La infraestructura, aparatos y equipos utilizados para el funcionamiento, mantenimiento, reparación y reemplazo de las Áreas Comunes, de manera enunciativa, mas no limitativa: cuarto de maquinas, estación eléctrica de emergencia, medidores eléctricos, ducto de instalaciones, ducto de basura, bodegas, baños de residentes;

vi) Ciertas áreas comunes del Condominio Maestro Novo Cancún a las que el Desarrollador les haya asignado el carácter de áreas comunes de uso exclusivo para el Condominio; de manera enunciativa, mas no limitativa: cisternas, pozos,



espacios para servicios de energía eléctrica y gas, cajones de estaciones de bombeo, bodegas, entre otras;

- vii) Área de cisternas, cisterna para agua tratada, cisterna para agua cruda y
- viii) Cualquier otra superficie, incluyendo los bienes muebles adheridos a ésta, destinadas para el uso común de los Condóminos conforme a este Reglamento.

3.1.2.- Los Condóminos y sus Ocupantes, tienen el derecho, no exclusivo, de usar las Áreas Comunes; por lo que ningún Condómino podrá ejercer acción alguna para dividir o partir las Áreas Comunes. En ningún caso ni la ocupación, ni el uso de las Áreas Comunes conferirá derecho de propiedad o derecho de uso exclusivo alguno sobre las mismas.

3.1.3.- Los Condóminos podrán hacer extensivos los derechos y obligaciones que tengan sobre su Unidad Privativa y las Áreas Comunes, a los Ocupantes de su Unidad Privativa y/o sus invitados, observando las disposiciones establecidas por el Administrador para tales efectos; así como las disposiciones del presente Reglamento, las Normas Generales de Conducta para el Condominio Maestro Novo Cancún, las Normas de Operación OPC, las Normas de Conducta de la Unidad Privativa GYM del Condominio Maestro Novo Cancún y el Reglamento Interno de la Unidad Privativa MAR del Condominio Maestro Novo Cancún.

3.1.4.- El Pro Indiviso CAT 2, es indivisible de la Unidad Privativa al que corresponde, por lo que los Condóminos no podrán transmitir, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer de sus porcentajes de Pro Indiviso CAT 2 en las Áreas Comunes, separadamente de la Unidad Privativa correspondiente. Cualquier aportación, gravamen, venta judicial o transmisión de cualquier interés o derecho individual sobre las Áreas Comunes será nula.

ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES.

4.1.- **Obligaciones.** Los Condóminos, quienes representen sus derechos, los Ocupantes, quienes representen sus derechos, los usuarios, los invitados, los visitantes, los dependientes, empleados, el Administrador, los contratistas y cualquier otra persona que labore, visite o ingrese a una Unidad Privativa y/o Áreas Comunes, quedarán obligadas al cumplimiento del presente Reglamento y de las Disposiciones Aplicables que en el mismo se señalan.

4.1.1.- Los Condóminos, Ocupantes, usuarios, invitados, visitantes, dependientes, empleados y cualquier otra persona que labore, visite o ingrese al Condominio, están obligados a tratar con cortesía y amabilidad a sus vecinos, sean Condóminos, Usuarios, familiares, empleados o visitantes de éstos; así como al Administrador y al personal contratado por éste para prestarle servicios al Condominio.

4.1.2.- Los Condóminos y sus Ocupantes están obligados a acatar las indicaciones que les comunique el Administrador o el Comité de Vigilancia.

4.1.3.- Los Condóminos y en su caso los Ocupantes, están obligados a pagar las contribuciones federales, estatales y municipales correspondientes a su Unidad Privativa, el consumo de los servicios públicos de agua potable, energía eléctrica y demás servicios prestados y/o contratados para su Unidad Privativa.

4.1.4.- Los Condóminos tendrán obligación de pagar las Cuotas de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva del Condominio, en función del Pro Indiviso **CAT 2**; en la forma y plazos que establezca la Asamblea y conforme a lo previsto en el presente Reglamento; obligación que de ninguna forma podrá ser incumplida argumentando desuso de las Áreas Comunes o incumplimiento de las obligaciones del Administrador.

4.1.5.- Los Condóminos son solidariamente responsables en proporción al Pro Indiviso **CAT 2** que le corresponda a su Unidad Privativa, del pago de las cuotas de mantenimiento y extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el fondo de reserva del Condominio Maestro Novo Cancún, que le correspondan al Condominio en función del Pro Indiviso **CAT 1**.

4.1.6.- En caso de que algún Condómino incumpla con alguna de las obligaciones señaladas en los artículos 4.1.4 y 4.1.5, del presente Reglamento, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga generando, entre los restantes Condóminos, en proporción al Pro Indiviso **CAT 2** que le corresponda a su Unidad Privativa, hasta en tanto se recuperen las cantidades adeudadas; acontecido lo cual, el Administrador tendrá la obligación de hacer el reembolso de las cantidades aportadas en la parte proporcional que les corresponda.

4.1.7.- Los Condóminos y sus Ocupantes, están obligados a pagar las sanciones que determinen en su caso la Asamblea y/o el Administrador y/o el Comité de Vigilancia, en aplicación del presente Reglamento y de las Disposiciones Aplicables.

4.1.8.- El Condómino, responde mancomunada, solidaria e ilimitadamente de los incumplimientos, daños y perjuicios ocasionados por él, sus empleados, trabajadores, familiares, personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo; lo mismo respecto de su Ocupante y de los empleados, trabajadores, familiares y visitantes de éste último.

En tal virtud el Condómino pagará por los daños y perjuicios causados, así como también por las Penas Convencionales y las sanciones a las que se haga acreedor por los incumplimientos en que incurran sus empleados, trabajadores, familia, personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo; lo mismo respecto de su Ocupante y de los empleados, trabajadores, familiares y visitantes de éste último.

4.1.9.- Los Condóminos y sus Ocupantes están obligados a permitir el acceso a su Unidad Privativa al Administrador y/o a cualquiera de los miembros del Comité de Vigilancia, o bien a la persona que el Administrador designe, para verificar el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Reglamento y Disposiciones Aplicables.

4.1.10.- La música que se escuche dentro de las Unidades Privativas de manera habitual, debe hacerse de modo tal que no perturbe la salud, el reposo, la tranquilidad de los demás Condóminos, quedando limitada al interior de cada Unidad Privativa, por lo que no podrá rebasar los 65 (sesenta y cinco) decibeles.

4.1.11.- Reparaciones Urgentes. Los Condóminos y sus Ocupantes están obligados a permitir el acceso en su Unidad Privativa al personal de mantenimiento del Condominio a personas externas, cuando sea necesaria y urgente la reparación o el mantenimiento de instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas o de gas, ya sea que formen parte de la Unidad Privativa o de las Áreas Comunes o de las Áreas Comunes del Condominio Maestro Novo Cancún, que colinde con la losa superior, inferior o pared maciza con otra Unidad Privativa; o bien, que sin colindar con estas, puedan dañarlas.

4.1.11.1.- El encargado de efectuar los trabajos tendrá la obligación de dejar los plafones, techos, pisos o paredes o el lugar donde haga los trabajos en el estado que tuvieran antes de efectuar dicha reparación, a la mayor brevedad posible; excepto pintura, relleno, acabados y resanes que tengan que esperar por cuestiones de secado de humedades o pruebas posteriores.

4.1.11.2.- Si los gastos que ocasionen las reparaciones, incluyendo los de resanado, relleno, pintura, colocación, reparación y/o reposición de plafones, etcétera, son respecto de Unidades Privativas, provisionalmente formarán parte de los Gastos Extraordinarios.

En este caso, el Administrador formulará la nota de cargo respectiva del total de gastos que importen las reparaciones, dentro del término de 5 (cinco) días hábiles, posteriores al día en que se hayan terminado tales reparaciones y entregarlas al o los Condóminos u Ocupantes responsables involucrados en la reparación; quienes deberán cubrir el importe de tales notas de cargo dentro de 3 (tres) días hábiles siguientes al día en que se les presenten las notas de cargo.

4.1.11.3.- Si los gastos que ocasionen las reparaciones, incluyendo los de resanado, relleno, pintura, colocación, reparación y/o reposición de plafones, etcétera, son respecto de las Áreas Comunes, formarán parte de los Gastos Extraordinarios y serán cubiertos por todos los Condóminos con cargo a las Cuotas Extraordinarias.

4.1.11.4.- Para la reparación de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas de cualquier otra índole dentro de su Unidad Privativa, que pueda afectar al Condominio o a otras Unidades Privativas, tendrá que realizarse por el personal autorizado por el Administrador, o bajo su supervisión y consentimiento.

En estos casos y cuando sea una emergencia, de no estar disponible el personal autorizado por el Administrador, el Condómino u Ocupante, podrá contratar a otro personal para hacer las reparaciones de emergencia, siempre y cuando firmen carta responsiva con el Administrador, en donde se hagan responsables de cualquier daño que pueda ocasionar dicho personal a la Áreas Comunes.

4.1.12.- Remodelaciones. Las obras de mantenimiento, reparación o remodelación en el interior de las Unidades Privativas, sólo podrán hacerse con la autorización del Administrador y observando las condiciones que para tales efectos determine el Administrador. Sólo podrán efectuarse en un horario de 9:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, previa Solicitud de Remodelación que le presente el Condómino u Ocupante al Administrador con una semana de anticipación, conjuntamente con el Depósito que para tales efectos le indique el Administrador, obligándose a acatar los lineamientos que se le indiquen al respecto.

En caso de que un Condómino incumpla con lo anterior así como con las condiciones señaladas en la Solicitud de Remodelación, los empleados que estén ejecutando las

obras no tendrán acceso al Condominio, hasta en tanto el Condómino se comprometa por escrito con el Administrador a remediar de inmediato el incumplimiento.

4.1.12.1.- El Condómino será el responsable de la limpieza y de los desperfectos que dichas obras pudiesen generar; por lo que quedará obligado a limpiar y arreglar cualquier espacio dentro de su Unidad Privativa o en las Áreas Comunes que se vean afectados por dichos trabajos. Si se incumpla con lo anterior, el Administrador le notificará al Condómino en incumplimiento que cuenta con un plazo determinado para realizar la limpieza, reparación y adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa; plazo que será prorrogable a petición del Condómino, debidamente justificada.

Transcurrido el plazo antes mencionado, sin que el Condómino haya realizado la limpieza, reparación o adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa, o lo haya hecho parcialmente, sin haber concluido correctamente la misma, el Administrador llevará a cabo la limpieza, mantenimiento y/o reparación, hasta su debida conclusión, con cargo al Fondo de Reserva; por lo que el Condómino tendrá que pagar la cantidad erogada por dichos conceptos, más el pago de los Intereses Moratorios, a la que se le aplicará un 5% (cinco por ciento) adicional por concepto de Pena Convencional.

4.1.12.2.- La falta de pago del Depósito, impedirá las obras de mantenimiento, reparación o remodelación y la entrada al Condominio del personal contratado para ello, sin responsabilidad alguna para el Administrador.

4.1.12.3.- El Depósito será reintegrado al Condómino u Ocupante, según sea el caso, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a que se lleven a cabo las obras de mantenimiento, reparación o remodelación, siempre que no hubiere desperfectos a juicio del Administrador.

4.1.12.4.- El Administrador, con aprobación del Comité de Vigilancia del Condominio y del comité de vigilancia del Condominio Maestro, podrá autorizar modificaciones en la fachada de la Unidad Privativa cuando dicha modificación sea necesaria por cuestiones técnicas; en éste caso la modificación será de aplicación general para todas la Unidades Privativas que requieran una medida similar.

4.1.13.- Emergencias. En caso de emergencia y en ausencia del Condómino o del Ocupante, el Administrador, en compañía de cualquier miembro del Comité de Vigilancia, podrá introducirse a la Unidad Privativa a efectuar los trabajos de emergencia, levantando un acta en donde se explique la emergencia y los trabajos efectuados. Para tales efectos, los Condóminos y los Ocupantes deberán dejar un duplicado de las llaves de cualquiera de las puertas de acceso a su Unidad Privativa, con el Administrador; y en caso de no contar con las llaves, se podrá recurrir a un cerrajero.

4.1.13.1.- Las cortinas anticiclónicas de las Unidades Privativas sólo podrán instalarse durante las contingencias de huracanes y deberán ser desmontadas pasando estos eventos. En ningún caso podrá utilizarse madera o protecciones caseras o cualquier otra forma distinta de las cortinas anticiclónicas.

4.1.13.2.- El Condómino o el Ocupante, según sea el caso, será el responsable de instalar y desmontar las cortinas anticiclónicas de su Unidad Privativa; por lo que en ningún caso el Administrador, será responsable de la instalación o cualquier daño causado a su Unidad Privativa en la colocación o desmonte de las mismas o a consecuencia de un huracán.

4.1.13.3.- El tipo, color, marca y modelo de cortina anticiclónica a instalar en las Unidades Privativas, deberá apegarse a las normatividades de imagen que emita el Administrador y para tal efecto éste tendrá disponible un directorio de empresas especializadas en cortinas anticiclónicas.

4.1.14.- **Basura.** La basura que genere cada Unidad Privativa y las Áreas Comunes, deberá empaquetarse en bolsas especiales para basura, que depositarán los Condóminos, Ocupantes, familiares, empleados, en los contenedores colocados por el Administrador para tales efectos dentro del Condominio y en los días y horario establecido para ello, debiendo separarse la basura, conforme a lo que disponga la reglamentación en materia de recolección de basura.

4.1.14.1.- Los desechos voluminosos, tales como cajas, bolsas o cualquier forma de empaquetado, deberán compactarse de tal manera que sea fácil su colocación dentro del contenedor y traslado hasta su confinamiento o área de disposición final. Los desechos que no cumplan con estos requisitos no podrán ser colocados en el contenedor y en todo caso será responsabilidad del Condómino u Ocupante el traslado de los mismos hasta su confinamiento o área de disposición final.

4.1.14.2.- No se considera basura: el cascajo y sobrante de obra; por lo que será responsabilidad del Condómino o del Ocupante, su traslado hasta el confinamiento o área de disposición final.

4.1.15.- **Mascotas.** Dentro de la Unidad Privativa no se permiten animales venenosos, nocivos, peligrosos o salvajes, así como tampoco en las Áreas Comunes.

4.1.15.1.- Les está prohibido a los Condóminos y Ocupantes, tener o traer consigo animales que no sean considerados como domésticos; por lo que únicamente podrán tener dentro de su Unidad Privativa a perros y gatos, que serán considerados como sus mascotas; las que en ningún caso podrán ser de razas gigantes o peligrosas, tales como rodweilers, mastines, dobermans, bullterriers, etcétera.

4.1.15.2.- Cada Condómino sólo tendrá derecho a 2 (dos) mascotas, con la obligación de mantenerlas vacunadas y que porten de manera permanente su placa de identidad en su collar.

4.1.15.3.- Queda estrictamente prohibido pasear mascotas en las Áreas Comunes, por lo que sólo les está permitido su tránsito para salir y/o ingresar al Condominio Maestro Novo Cancún, usando siempre correa y bajo el cuidado del Condómino u Ocupante, o de un familiar de ellos, mayor de 12 (doce) años; en su caso, el Condómino propietario de la mascota deberá limpiar de inmediato sus desechos.

4.1.15.4.- Es obligación de los Condóminos tener a la vista de quien se lo solicite el carnet de vacunación de su mascota.

4.1.15.5.- Aquellas mascotas que causen molestias o bien, que sean agresivas o peligrosas, deberán ser reportadas por escrito con el Administrador, quien invitará a su propietario para que las retire voluntariamente del Condominio; en caso de no hacerlo y de existir tres reportes fundados respecto de un mismo animal, el Administrador podrá ordenar la expulsión definitiva de la mascota.

4.1.15.6.- En ningún caso los empleados, trabajadores domésticos, familiares o visitantes, de los Condóminos o de los Ocupantes, podrán introducir animales al Condominio, sean o no domésticos.

4.1.16.- **Cableado.** Cualquier contratación que los Condóminos o los Ocupantes pretendan realizar de servicios de comunicación, radio, televisión, satélite o cualquier otro, será previa autorización por escrito del Administrador, quien le señalará de la forma los ductos que podrán ser empleados para el cableado, tubería y/o canalización.

4.1.16.1.- Si por la instalación de dichos servicios, se afecta o interfiere en las instalaciones o cableado de otras Unidades Privativas o de las Áreas Comunes o de las Áreas Comunes del Condominio Maestro Novo Cancún, será motivo suficiente para que se tenga que retirar la instalación causante; si no lo hace el Condómino o el Ocupante de manera espontánea, entonces lo hará el Administrador por cuenta y a cargo del Condómino o del Ocupante, según sea el caso.

4.1.17.- **Correspondencia.** Aquellos Condóminos u Ocupantes que tengan suscripciones periódicas, deberán entregarle al Administrador una copia de sus suscripciones, a fin de que organice la forma de recepción y distribución de los periódicos, revistas, propaganda y demás correspondencia.

4.1.18.- **Mudanza.** En los casos de mudanzas o movimiento de mobiliario, los Condóminos y Ocupantes están obligados a provocar la menor molestia posible a los demás Condóminos y Ocupantes; por lo que sólo podrán hacerse con la autorización del Administrador y observando las condiciones que para tales efectos determine el Administrador. En tal virtud, podrá efectuarse en un horario de 9:00 a 17:00 horas, de lunes a viernes, previa Solicitud de Mudanza que le presente el Condómino u Ocupante al Administrador con una semana de anticipación, conjuntamente con el Depósito, obligándose a sujetarse a los lineamientos que se le indiquen al respecto. En este caso, el Condómino será el responsable de la limpieza y de los desperfectos que la mudanza pudiese generar; por lo que quedará obligado a limpiar y arreglar cualquier espacio dentro de su Unidad Privativa o en las Áreas Comunes que se vean afectadas con motivo de la mudanza.

4.1.18.1.- La falta de pago del Depósito, impedirá la entrada al Condominio del vehículo de mudanza y/o al personal contratado para ello, así como del mobiliario objeto de la mudanza, sin responsabilidad alguna para el Administrador.

4.1.18.2.- El Depósito será reintegrado al Condómino u Ocupante, según sea el caso, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a que se lleve a cabo la mudanza, siempre que no hubiere desperfectos a juicio del Administrador y/o del Comité de Vigilancia.

4.1.19.- **Control de acceso al condominio.** El personal doméstico o que preste algún servicio particular a una Unidad Privativa, deberá registrarse en las oficinas del Administrador, para obtener su tarjeta electrónica o gafete de identificación, que les permitirá un ingreso y acceso al Condominio de manera cotidiana por los elevadores de servicio.

4.1.19.1.- Sólo se autorizará el registro de 2 (dos) empleados por Unidad Privativa de destino habitacional, con el carácter de Personas con Calidad de Permanente. Al momento de su contratación, el Condómino u Ocupante, según sea el caso, deberá

proporcionar al Administrador una copia de su identificación, para su registro e indicar los días y horarios de trabajo.

4.1.19.2.- Toda persona que pretenda ingresar al Condominio, deberá registrarse en la caseta de vigilancia y previa entrega de una identificación oficial vigente con fotografía recibirán una tarjeta electrónica o gafete de identificación, que deberán portar en un lugar visible mientras permanezcan dentro del Condominio; gafete que se devolverá a la Caseta de su salida, con la consecuente entrega de su identificación.

4.1.19.3.- Los visitantes o invitados, deberán proporcionar el nombre del Condómino u Ocupante a quien visitan; por lo que, sólo se les permitirá la entrada al Condominio previa autorización del Condómino u Ocupante.

4.1.20.- El Condómino que otorgue el uso y/o goce temporal de su Unidad Privativa, deberá observar los siguientes lineamientos:

- a) El Condómino está obligado a incluir en el contrato que al efecto firme con el Ocupante, la siguiente cláusula: *"las partes están de acuerdo en que el arrendatario se obliga a cumplir con las Normas de Operación OPC, mismas que se agregan al presente como anexo [], que firmadas por las partes forman parte integrante del presente contrato"*.
- b) Únicamente podrá otorgar el uso y/o goce temporal de su Unidad Privativa por periodos superiores a 30 (treinta) días naturales,
- c) No obstante lo acordado entre el Condómino y el Ocupante, continuará siendo obligación del Condómino el pago de las Cuotas de Mantenimiento, de las Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva,
- d) El Ocupante no podrá subarrendar o transmitir sus derechos y obligaciones a terceros, aún con el consentimiento del Condómino propietario de la Unidad Privativa arrendada y
- e) Dará aviso de ello por escrito al Administrador, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la celebración del contrato o acuerdo correspondiente, debiendo proporcionar adicionalmente los datos personales del Ocupante y copia del contrato que incluirá la cláusula y anexo precisados en el inciso a) del presente artículo.

4.2.- Derechos.

4.2.1.- Los Condóminos tienen derecho exclusivo sobre su Unidad Privativa y derecho de copropiedad respecto de las Áreas Comunes, en proporción al Pro Indiviso **CAT 2** asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

4.2.2.- Los Condóminos, Ocupantes, sus visitantes, invitados, clientes, dependientes y empleados, ejercerán su derecho no exclusivo de hacer uso de las Áreas Comunes, conforme a su naturaleza y destino, asignados en la Escritura Constitutiva; sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás Condóminos.

4.2.3.- Todos los Condóminos tendrán voz y voto en las Asambleas, cuyo valor será igual al porcentaje que corresponda en función del Pro Indiviso **CAT 2** asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva.

4.2.4.- El derecho de voto en la Asamblea podrá ser ejercido por el Condómino o por quien represente sus derechos, mediante carta poder debidamente firmada por el Condómino, ante dos testigos, en la que se hará constar: el derecho de dicho titular a ejercer el voto y el plazo durante el cual dicho titular podrá ejercer el voto del Condómino y si será para una Asamblea específica, en su caso.

La carta poder que se menciona, será necesaria incluso cuando quien represente los derechos del Condómino sea un Ocupante. En el caso de fideicomiso, en este deberá preverse quien ejercerá el derecho de voto.

4.2.5.- A las asambleas del Condominio Maestro Novo Cancún, acudirá el Administrador del Condominio, o quien represente sus derechos y será él quien ejerza el derecho de voto en la asamblea del Condominio Maestro Novo Cancún, conforme a lo que se establezca en su propio reglamento, de acuerdo al Pro Indiviso **CAT 1** que le corresponde al Condominio, salvaguardando los intereses y derechos de las minorías, de conformidad con lo establecido en la Ley.

4.2.6.- En caso de que una Unidad Privativa sea propiedad de varias personas, el derecho de voto de dicha Unidad Privativa deberá ejercerse por el representante común que designen los copropietarios con carta poder firmada por los copropietarios ante dos testigos.

4.2.7.- El Condómino tiene el derecho de enajenar, hipotecar, gravar, arrendar o disponer de cualquier otra forma, de su Unidad Privativa, sin limitación alguna, salvo por las limitaciones establecidas en la Ley, en la Escritura Constitutiva y en el presente Reglamento.

4.2.8.- El Condómino de una Unidad Privativa No Vendida tendrá derecho a un descuento hasta del 75% (setenta y cinco por ciento) respecto de las Cuotas de Mantenimiento que le corresponda de acuerdo a su Pro Indiviso.

4.3.- Prohibiciones.

4.3.1.- Está expresamente prohibido a los Condóminos, Ocupantes, visitantes, invitados, clientes, contratistas y cualquier otro tercero que labore, visite o ingrese a una Unidad Privativa y/o Área Común del Condominio:

4.3.1.1.- Realizar actos u omisiones que afecten la paz, tranquilidad y comodidad de los demás Condóminos, así como de sus respectivos Ocupantes y/o terceros; o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y/o debida operación del Condominio; así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

4.3.1.2.- Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su Unidad Privativa, que impidan o hagan ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorben o dificulten el uso de las Áreas Comunes o que ponga en riesgo la seguridad o

tranquilidad de los demás Condóminos y/o sus Ocupantes, empleados, visitantes o invitados, en su caso.

4.3.1.3.- Realizar cualquier actividad que menoscabe el buen aspecto del Condominio respecto de su Unidad Privativa y de las Áreas Comunes.

4.3.1.4.- Llevar a cabo en las Áreas Comunes, actos o actividades que sean indecentes, contrarias a las buenas costumbres o a la moral, o que contravengan el presente Reglamento y las Disposiciones Aplicables.

4.3.1.5.- Tomar bebidas alcohólicas, consumir drogas o enervantes, usar cualquier tipo de armas en las Áreas Comunes y al interior de las Unidades Privativas, por lo que si una persona que sea sorprendida contraviniendo esta disposición, será consignada por el Administrador a las autoridades competentes.

4.3.1.6.- Utilizar los servicios del personal contratado por el Administrador para la prestación de servicios respecto de las Áreas Comunes; salvo que hayan transcurrido más de 60 (sesenta) días hábiles a partir del día siguiente en que el personal haya dejado de prestar sus servicios para el Condominio Maestro. Asimismo los Condóminos deberán abstenerse de ofrecer gratificaciones o propinas a dicho personal.

4.3.1.7.- Anunciar y/o promover la venta de su Unidad Privativa en el Condominio y/o en el Condominio Maestro Novo Cancún y/o en las Áreas Comunes, lo cual podrá hacerse únicamente en los espacios señalados por el Administrador, para tal efecto.

4.3.1.8.- Alterar el diseño, decoración, color o estructura de las caras exteriores de puertas que den a las Áreas Comunes o bien a pasillos, vestíbulos, terrazas, jardines o balcones. Así como tampoco podrá alterarse el diseño, decoración, color o estructura de las paredes exteriores, fachadas, pasamanos, protecciones de los balcones, herrería de ventanas o ventanas o cualquier parte de la Unidad Privativa que de al exterior de la misma.

4.3.1.9.- Ocupar las azoteas, techos o colocar cualquier objeto en éstas, así como elevar nuevos pisos o hacer obras de cualquier tipo en su Unidad Privativa; así como tampoco pueden ocupar los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ascensores, ni otros lugares ajenos a su Unidad Privativa. De igual forma, las fachadas o las terrazas, ya sea que correspondan a Unidades Privativas o Áreas Comunes, no podrán modificarse, ni se agregará a ellas construcción alguna, en forma provisional o definitiva.

4.3.1.10.- Construir sótanos adicionales, pisos nuevos, puertas de salida adicionales, excavaciones ni realizar acto alguno que pudiera afectar la seguridad, conservación, salubridad o estética del Condominio Maestro.

4.3.1.11.- Instalar tendidos, colgar toallas, ropa, sábanas, trajes de baño, camisetas, prendas íntimas, pantalones, vestidos, zapatos, ni cualquier otro objeto similar en cualquier lugar visible desde el exterior de la Unidad Privativa o en las Áreas Comunes, de manera enunciativa, mas no limitativa: en los balcones, terrazas, azoteas, ventanas, barandales; así como tampoco cocinar o hacer barbacoas en las terrazas.

4.3.1.12.- Utilizar las instalaciones fijas, elementos fijos de decoración o de cualquier otra naturaleza que impida el acceso directo a los ductos de instalaciones comunes que formen parte de las Áreas Comunes, estando obligados en todo caso a permitir el acceso



a su Unidad Privativa al personal de mantenimiento del Condominio para la conservación y reparación de las instalaciones de los ductos y las que los atraviesen.

4.3.1.13.- Realizar obras y colocar instalaciones, muebles u objetos, que obstruyan la fachada del Condominio o alteren su vista o imagen, debiendo respetar las especificaciones que, sobre la instalación de cortinas y/o persianas con vista al exterior, a cubos interiores, expida el Administrador.

4.3.1.14.- Usar los pasillos, corredores, rampas para discapacitados, ascensores, vestíbulos, azoteas y cualquier otro espacio externo de las Unidades Privativas, para efectuar reuniones, andar en bicicleta, patines, patinetas, o cualquier juguete o medio de transporte, excepto sillas de ruedas u otros medios que por razones médicas deban usarse.

4.3.1.15.- Colocar en las Áreas Comunes, en forma temporal o permanente, plantas, muebles o cualquier elemento ornamental, que no haya sido previamente autorizado por el Administrador.

4.3.1.16.- Colocar en fachadas, muros, ventanas por la parte interior o exterior, rótulos, placas, letreros, anuncios, señalizaciones, propaganda de cualquier tamaño, comunicaciones (excepto por aquellas que coloque el Administrador en relación con el Condominio) u objetos decorativos que desentonen o desarmonicen con la imagen interna y/o externa del Condominio, a juicio del Administrador.

4.3.1.17.- Hacer uso de estacionamiento ajeno a su Unidad Privativa, en tanto que sólo pueden hacer uso del estacionamiento privativo que se les haya asignado; salvo autorización expresa del titular del mismo.

4.3.1.18.- Estacionar camiones, trailers, lanchas y cualquier otro vehículo náutico en el estacionamiento privativo.

4.3.1.19.- Votar en las Asambleas, respecto de las decisiones en que se encuentren directamente interesados él y/o cualquiera de sus Ocupantes, visitantes, invitados, clientes, dependientes y/o empleados.

4.3.1.20.- Comercializar, dividir, enajenar, transmitir, dar en ocupación, gravar, conceder el uso temporal de las partes que integran su Unidad Privativa, y/o disponer de su Pro Indiviso **CAT 2** y de las de las Áreas Comunes del Condominio, en forma independiente de su Unidad Privativa; de manera enunciativa, mas no limitativa: tales como recámaras, cuartos de servicio, jardín, etcétera. Por lo que cualquier operación que contravenga lo anterior, será nula.

4.3.1.21.- Arrendar su Unidad Privativa, por periodos inferiores a 30 (treinta) días naturales.

4.3.1.22.- Comercializar su Unidad Privativa, en esquemas de rentas semanales, club vacacional, tiempo compartido, propiedad fraccional, condohotel u otros esquemas de comercialización de inmuebles similares.

4.3.1.23.- Arrendar su Unidad Privativa, sin que en el contrato se haya agregado la cláusula y anexo precisados en el artículo **4.1.20 inciso a)** del presente Reglamento.



4.4.- Las restricciones previstas en los artículos 4.3.1.21, 4.3.1.22 y 4.3.1.23 del presente Reglamento, no serán aplicables para el Desarrollador, ya que éste se reserva el derecho para afectar y comercializar Unidades Privativas de manera directa o a través de un tercero autorizado mediante la celebración de un contrato, para tal efecto.

4.5.- La restricción prevista en el artículo 4.3.1.7 del presente Reglamento no será aplicable para el Desarrollador, quien podrá anunciar y/o promover la venta de Unidades Privativas en el Condominio, en el Condominio Maestro Novo Cancún y/o en las Áreas Comunes, a través de casetas, oficinas de promoción y ventas o departamentos. Para tales efectos, podrá utilizar los estacionamientos de visitas y hacer recorridos por las Áreas Comunes.

ARTÍCULO 5.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

5.1.- La Cuota de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias, así como las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, se asignarán a cada Unidad Privativa de conformidad con el Pro Indiviso **CAT 2** señalado en la Escritura Constitutiva.

5.2.- **Gastos de Mantenimiento.** Gastos considerados por el Administrador para elaborar el Presupuesto de Egresos y aprobados por la Asamblea, necesarios para la operación, funcionamiento, administración y mantenimiento ordinario de las Áreas Comunes; que deberán ser cubiertos por todos los Condóminos, a través del pago de la Cuota de Mantenimiento.

5.3.- **Presupuesto Egresos.** Es el presupuesto de gastos elaborado por el Administrador, que deberá ser aprobado por la Asamblea y el cual estará integrado por todos los gastos relacionados con la operación, mantenimiento, funcionamiento, administración y reparación de las Áreas Comunes, las contribuciones federales, estatales y municipales que deban cubrirse respecto de las Áreas Comunes, la contraprestación del Administrador, la contraprestación de los miembros del Comité de Vigilancia, en su caso, las Cuotas de Mantenimiento del Condominio Maestro Novo Cancún, las cuotas extraordinarias del Condominio Maestro Novo Cancún y las cantidades necesarias para integrar el fondo de reserva del Condominio Maestro Novo Cancún.

5.4.- **Cuota de Mantenimiento.** La Cuota de Mantenimiento que le corresponda a cada Unidad Privativa, se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Cuota de Mantenimiento por Unidad Privativa = PE x PI CAT 2; donde

PE es Presupuesto de Egresos

x (multiplicado)

PI CAT 2 es el porcentaje del Pro Indiviso **CAT 2** asignado a cada Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva.

5.5.- Cada año el Administrador presentará a la Asamblea el Presupuesto de Egresos a ejercerse durante el año calendario siguiente; por lo que la Asamblea resolverá aprobar o modificar dicho presupuesto.



5.6.- En caso de que no se apruebe el Presupuesto de Egresos o que el Administrador omita elaborar alguno de ellos o ambos, continuará vigente, según sea el caso, el Presupuesto de Egresos aprobado para el año inmediato anterior, previa actualización con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

5.7.- La Cuota de Mantenimiento, será exigible a los Condóminos a partir de los primeros cinco días hábiles de cada año calendario y podrá ser cubierta en una sola exhibición adelantado con el descuento aprobado por la Asamblea, en su caso, o dividida en 12 (doce) mensualidades iguales y consecutivas durante el año calendario de que se trate según haya sido aprobado por la Asamblea.

5.8.- Las Cuotas Extraordinarias y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, serán exigibles en el tiempo, forma y por los montos acordados en la Asamblea que haya aprobado el pago de las mismas a cargo de los Condóminos.

5.9.- En caso de que cualquier Condómino no pague en tiempo y forma la Cuota de Mantenimiento y/o las Cuotas Extraordinarias y/o de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, dicho Condómino estará obligado al pago de las cuotas adeudadas, más el Interés Moratorio, por cada concepto omitido.

5.10.- Si el Condómino incurre en incumplimiento reiterado del pago en tiempo y forma de la Cuota de Mantenimiento y/o de las Cuotas Extraordinarias y/o de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, el Administrador deberá ejercer las acciones legales correspondientes para obtener de manera coactiva el pago de las mismas, incluyendo el cobro de los Intereses Moratorios que apliquen.

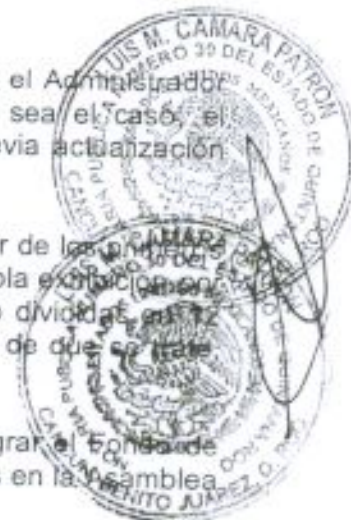
5.11.- El mantenimiento, reparación, operación, buen funcionamiento y administración de todas las Áreas Comunes estarán bajo la responsabilidad del Administrador y con cargo a los Presupuestos de Egresos que correspondan. Para ello, el Administrador podrá subcontratar los servicios de mantenimiento, reparación y operación de cualquier tercero.

5.12.- El Administrador con la aprobación de la Asamblea, podrá establecer Cuotas Extraordinarias para cubrir Gastos Extraordinarios, según sea el caso, por lo que serán pagaderas en la forma y tiempo que determine la Asamblea al momento de su aprobación.

5.13.- El Administrador, previa aprobación del Comité de Vigilancia y con cargo al Presupuesto de Egresos, podrá llevar a cabo el mantenimiento de cualesquiera otros bienes o instalaciones que no formen parte de las Áreas Comunes, incluyendo bienes de dominio público y otros bienes destinados al uso de todos los Condóminos.

5.14.- El Administrador, con cargo al Presupuesto de Egresos o en su defecto con cargo al Fondo de Reserva, llevará a cabo la reparación, mantenimiento y reposición de las vialidades, sin que para ello requiera de aprobación previa de la Asamblea o del Comité de Vigilancia.

5.15.- El Administrador dentro de los primeros 3 (tres) días hábiles de cada mes calendario, elaborará avisos de pago, a nombre de cada Condómino. Tales avisos contendrán como mínimo el importe de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, Fondo de Reserva, Depósitos, Penas Convencionales, Intereses Moratorios y demás cargos aplicables adeudados por el Condómino destinatario del aviso.



5.16.- Pagos parciales. En caso de efectuarse pagos parciales respecto de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, los Intereses Moratorios se calcularán sobre el saldo.

5.16.1.- Los pagos parciales se aplicarán primero a cubrir los Intereses Moratorios y las Penas Convencionales; posteriormente las Cuotas de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias, las cantidades que integran el Fondo de Reserva y en caso de haber saldo remanente, cualquier saldo pendiente de cubrir.

5.16.2.- El Administrador, llevará un libro de adeudos en donde anotará por cada Unidad Privativa, el concepto omitido de pago, el monto, los Intereses Moratorios y las Penas Convencionales aplicables, el nombre del Condómino, la ubicación de la Unidad Privativa y la referencia a los artículos aplicables del presente Reglamento.

5.16.3.- El Administrador podrá hacer público los adeudos, mediante avisos que fijará en las Áreas Comunes que considere convenientes, señalando nombre del Condómino u Ocupante, ubicación de la Unidad Privativa y cantidades omitidas; sin que con ello el Administrador incurra en responsabilidad alguna.

ARTÍCULO 6.- ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

6.1.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y sus resoluciones serán obligatorias para todos los Condóminos, incluyendo aquellos ausentes o disidentes, así como para sus Ocupantes.

6.2.- En la Asamblea se tratarán diversos asuntos de interés común de todos los Condóminos, tales como:

- a) El nombramiento y remoción del Administrador.
- b) El monto de la contraprestación del Administrador.
- c) El otorgamiento de facultades al Administrador, adicionales a las expresamente señaladas en este Reglamento.
- d) El establecimiento del monto y forma de la garantía que el Administrador deberá otorgar respecto del cumplimiento de sus obligaciones.
- e) La designación, remoción y ratificación de los miembros que integrarán el Comité de Vigilancia, y en su caso, la retribución de los mismos.
- f) El otorgamiento de facultades al Comité de Vigilancia, adicionales a las expresamente señaladas en este Reglamento.
- g) La forma de pago de Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, a cargo de los Condóminos.
- h) La revisión, modificación y aprobación del Presupuesto de Egresos presentado por el Administrador.
- i) Otorgar descuentos en el pago de las Cuotas de Mantenimiento en caso de pago por adelantado.
- j) La revisión y en su caso aprobación del estado de cuenta anual que el Administrador someta a su consideración.
- k) La modificación al presente Reglamento.

- l) La modificación de la Escritura Constitutiva.
- m) Los demás asuntos señalados en el presente Reglamento.

6.3.- Periodicidad. Las Asambleas deberán celebrarse por lo menos una vez al año, cuantas veces sea convocada conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

6.4.- Convocatoria. Las Asambleas deberán llevarse a cabo cuando sean convocadas por el Administrador, el Comité de Vigilancia o los Condóminos que representen al menos el 25% (veinticinco por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2** con derecho de voto en la Asamblea o conforme a lo previsto en la Ley. La convocatoria para una Asamblea deberá constar por escrito; contener el orden del día; señalar el lugar, día y hora de la celebración; indicar el nombre de quien o quienes la convoquen.

6.4.1.- La convocatoria para una Asamblea deberá ser: (i) publicada en uno de los dos periódicos de mayor circulación de Cancún, Quintana Roo y/o (ii) entregada por el Administrador a los Condóminos o a quienes representen su derecho; en ambos casos cuando menos con 10 (diez) días de anticipación a la fecha señalada para su celebración. Asimismo, el Administrador deberá colocar la convocatoria en lugares visibles dentro del Condominio y en las oficinas del Administrador.

6.4.2.- El tiempo entre la primera y segunda convocatoria y entre la segunda y tercera convocatoria será de 30 (treinta) minutos. Las tres convocatorias podrán incluirse y notificarse en un mismo documento.

6.4.3.- Si el Condómino no se encuentra presente o se niega a firmar de recibida la convocatoria, se le dejará debajo de la puerta de la entrada principal de su Unidad Privativa, entendiéndose por ese sólo hecho como legalmente notificado.

6.4.4.- Será responsabilidad del Condómino que el Ocupante le entregue la convocatoria correspondiente.

6.4.5.- En caso de existir duda sobre el procedimiento de notificación de la convocatoria, será convalidada con el simple hecho de que el Condómino asista a la Asamblea respectiva.

6.5.- Lugar. Las Asambleas se celebrarán en el lugar que para tal efecto se señale en la convocatoria respectiva, que deberá estar ubicado en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, México.

6.6.- Votación. Cada Condómino goza de un número de votos igual al Pro Indiviso **CAT 2**, asignado a su Unidad Privativa.

6.7.- En los siguientes casos, se suspenderá el derecho de voto de los Condóminos, conservando únicamente el derecho de voz:

- a) Por la falta de pago de dos o más Cuotas de Mantenimiento;
- b) Por la falta de pago de dos o más Cuotas Extraordinarias;
- c) Por la falta de pago en dos o más ocasiones de las aportaciones necesarias para integrar el Fondo de Reserva; y
- d) Por sentencia judicial que condenen al pago de daños y perjuicios a favor del Condominio y éste no haya sido cubierto.

Lo anterior no será aplicable para el Desarrollador, quien en todo momento tendrá derecho de voz y voto en la Asamblea, respecto de las Unidades Privativas No Vendidas.

6.8.- Quórum. Para que una Asamblea se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar presente el 90% (noventa por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**; en segunda convocatoria, deberá estar presente el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**; en tercera o ulterior convocatoria por la mayoría de los Condóminos presentes.

6.9.- Resoluciones. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos de los Condóminos presentes, excepto en los casos señalados en el presente Reglamento.

6.10.- Se requiere el voto favorable de las mayorías especiales del total del Pro Indiviso **CAT 2** en los siguientes casos:

- a) Modificación de la Escritura Constitutiva: voto favorable de quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.
- b) Terminación del Condominio: voto favorable de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.
- c) Modificación del presente Reglamento: voto favorable de quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.
- d) Modificación o revocación de las medidas adoptadas por el Administrador: voto favorable de quienes representen el 60 % (sesenta por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.
- e) Sistema de Control y Vigilancia del Condominio: voto favorable de quienes representen el 60 % (sesenta por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.
- f) Demandar a un Condómino por incumplir reiteradamente sus obligaciones: voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.
- g) Modificar el porcentaje de descuento aplicable respecto de las Cuotas de Mantenimiento de las Unidades Privativas No Vendidas previsto en el artículo 4.2.8 del presente Reglamento; voto favorable de quienes representen el 90% (noventa por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.

6.11.- Asambleas sin Previa Convocatoria. Podrá llevarse a cabo la Asamblea sin previa convocatoria, en caso de que se encuentre representado el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2**.

6.12.- Resoluciones fuera de la Asamblea. Las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea, con el voto favorable de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso **CAT 2** en términos de la Escritura Constitutiva serán válidas y tendrán los mismos efectos que aquellas tomadas por los Condóminos en una Asamblea, siempre y cuando se otorguen por escrito, ratificado ante fedatario público.



6.13.- Presidente y Secretario. La Asamblea será presidida por un **Condómino** designado en la misma Asamblea con el voto favorable de quienes representen la mayoría simple del Pro Indiviso **CAT 2**. El Administrador, fungirá como secretario de la Asamblea; y en caso de que el Administrador sea una persona moral, el secretario de la Asamblea será la persona física que ésta designe.

6.14.- Escrutadores. El Condómino que presida la Asamblea deberá nombrar a los escrutadores que podrán ser cualquier persona física o moral que se encuentre presente en la Asamblea o de entre los Condóminos presentes en la Asamblea o cuyos derechos se encuentren debidamente representados en la misma. El escrutador determinará el Pro Indiviso **CAT 2** presente o el que se encuentra debidamente representado en la Asamblea.

6.15.- Actas de Asamblea. De las resoluciones que se tomen en la Asamblea, el secretario de la Asamblea levantará el acta correspondiente, la cual deberá ir firmada por el presidente y el secretario de la misma, los escrutadores y el Comité de Vigilancia; además de acompañarse con una lista de asistencia, en donde se asentarán los nombres y firmas de los Condóminos presentes o representados en la Asamblea.

6.16.- Libro de Actas de Asamblea. El Administrador llevará un libro de actas de asamblea, que se integrará con todas las actas de Asamblea que se celebren respecto del Condominio, con sus correspondientes listas de asistencia firmadas por los Condóminos presentes o representados en la Asamblea.

6.17.- Libro de Registro de Condóminos. El Administrador llevará un libro de registro de los datos generales de los Condóminos, así como los datos relativos a su Unidad Privativa, la información relativa de quien pueda representar su derecho de voto y los domicilios para recibir cualquier tipo de notificación; los nombres de todas las personas autorizadas por el Condómino para recibir cualquier aviso o notificación, con sus correspondientes domicilios y demás datos que considere necesarios para la debida identificación del Condómino y su Unidad Privativa.

6.17.1.- La base de datos que con motivo de la información asentada en el libro de registro de Condóminos, se integre, será considerada con el carácter de confidencial y como tal el Administrador únicamente podrá utilizarla para la buena operación, funcionamiento y administración del Condominio; quedando estrictamente prohibida su divulgación a terceros, así como el darle un uso indebido, a menos que exista consentimiento previo y por escrito del Condómino respecto del cual se este proporcionando la información contenida el libro de registro de Condóminos.

6.17.2.- El Administrador será el responsable de proteger el libro de registro de Condóminos, para lo cual deberá tomar las acciones pertinentes para preservar el carácter confidencial de la información contenido en dicho libro, para evitar su pérdida, robo, extravío, divulgación indebida o inadvertida; así como para evitar que se encuentre disponible al público en general, por cualquier medio.

6.18.- El Condómino se hará representar en la Asamblea del Condominio Maestro Novo Cancún, a través del Administrador.

ARTÍCULO 7.- ADMINISTRADOR.

7.1.- El Administrador durará en su cargo (1) un año y será designado por la Asamblea con excepción del primer Administrador, que será nombrado libremente por el Desarrollador.

El Administrador actuará frente a terceros como representante de los Condóminos y será el responsable de la administración, mantenimiento, operación y vigilancia de las Áreas Comunes. Adicionalmente, el Administrador será el encargado de vigilar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la Escritura Constitutiva, este Reglamento y las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

7.2.- **Obligaciones del Administrador.** El Administrador tendrá además de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento, de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes:

- a) Realizar todos los actos de administración y conservación de las Áreas Comunes.
- b) Realizar las obras necesarias de mantenimiento y reparación sobre Áreas Comunes y aquellas instalaciones de servicios públicos o privados que benefician a todos los Condóminos.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
- d) Elaborar los Presupuestos de Egresos para cada ejercicio anual.
- e) Determinar el importe de las Cuotas de Mantenimiento, de las Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.
- f) Cobrar y recibir el pago por concepto de Cuotas de Mantenimiento, de Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, así como darles el destino asignado en el presupuesto de egresos.
- g) Efectuar los Gastos de Mantenimiento y Gastos Extraordinarios del Condominio, conforme a lo señalado en el Presupuesto de Egresos.
- h) Expedir el recibo correspondiente por el pago de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.
- i) Rendir a la Asamblea la cuenta anual en la que se exprese de manera pormenorizada los gastos a realizarse con cargo a los Presupuestos de Egresos y el saldo remanente con que se cuente para el año siguiente.
- j) Convocar a Asamblea de conformidad con los términos de este Reglamento.
- k) Actuar como el representante legal de los Condóminos respecto a todas las materias relacionadas con las Áreas Comunes del Condominio, conforme a lo dispuesto en los artículos 7.5.1, 7.5.2 y 7.5.3 del presente Reglamento.
- l) Otorgar y/o delegar los poderes y las facultades señaladas en los artículos 7.5.1, 7.5.2 y 7.5.3 del presente Reglamento, en todo o en parte, así como revocarlos.

- m) Custodiar con el debido cuidado el libro de actas de Asamblea y el Libro de Registro de Condóminos.
- n) Seleccionar, contratar y, en su caso, despedir al personal contratado para mantener las Áreas Comunes y celebrar cualquier contrato necesario para tales fines.
- o) Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros establecidos en el presente Reglamento.
- p) Contratar una póliza de fianza que garantice el debido cumplimiento de las obligaciones.
- q) Autorizar las remodelaciones solicitadas conforme a lo dispuesto en los artículos 4.1.12, 4.1.12.1, 4.1.12.2 y 4.1.12.3 del presente Reglamento.
- r) Autorizar las mudanzas solicitadas conforme a lo dispuesto en los artículos 4.1.18, 4.1.18.1 y 4.1.18.2 del presente Reglamento.



7.3.- El Administrador, previa aprobación de la Asamblea, podrá establecer limitaciones respecto del uso de las Áreas Comunes, tomando en cuenta los siguientes lineamientos:

- i. Se podrán adoptar reglas en relación con el mejor uso de las Áreas Comunes, incluyendo aquellas que limiten el número de invitados autorizados para utilizar las Áreas Comunes.
- ii. Se podrá suspender temporal o definitivamente el derecho de uso de cualquier Condómino sobre las Áreas Comunes por infracción a al presente Reglamento y/o a cualquier Disposición Aplicable.
- iii. No se permitirá, ni podrá llevarse a cabo acto o actividad alguna que sea ilícita, indecente o contraria a las buenas costumbres o a la moral o que de cualquier otra forma no cumpla con el espíritu general del Condominio.



7.4.- El Administrador deberá proporcionar al administrador del Condominio Maestro Novo Cancún, durante los primeros diez días de los meses de enero y junio de cada año calendario, una lista actualizada con los datos generales de los propietarios de las Unidades Privativas del Condominio.

7.5.- El Administrador en calidad de apoderado general de los Condóminos tendrá, respecto de las Áreas Comunes del Condominio, los siguientes poderes y facultades:

7.5.1.- **General para Pleitos y Cobranzas**, por virtud del cual en términos del primer párrafo del artículo 2810 del Código Civil de Quintana Roo y sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana, podrá:

- a) Intentar o desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive del amparo y ante las autoridades del trabajo.

- b) Transigir y celebrar convenios judiciales y/o contratos con personas físicas y morales.
- c) Comprometer en árbitros.
- d) Absolver y articular posiciones.
- e) Recusar.
- f) Subastar y hacer cesión de bienes.
- g) Recibir pagos.
- h) Consentir resoluciones judiciales.
- i) Presentar denuncias y querellas en materia penal, y para desistirse de ellas cuando así lo permita el Código Penal.
- j) Coadyuvar con el Ministerio Público.
- k) Comparecer ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en nombre y representación del Condómino.
- l) Despedir personal en nombre y representación del Condómino previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.



7.5.3.- General para Actos de Administración, de los bienes que integran las Áreas Comunes del Condominio Maestro, en los términos del segundo párrafo del artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana y del artículo 2554 del Código Civil Federal.

7.5.4.- General para Actos de Administración en Materia Laboral, por virtud del cual en términos del segundo párrafo del artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana, del artículo 2554 del Código Civil Federal y de los artículos 11 y 692 fracciones II y III de la Ley Federal del Trabajo, podrá:

- a) Promover y representar al Condómino en toda clase de juicios laborales en todas sus instancias, incluido el juicio de amparo, hasta su total culminación.
- b) Comparecer en nombre y representación del Condómino ante el sindicato del trabajador, la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades laborales señaladas en el artículo 523 de la Ley Federal del Trabajo, gestionando y promoviendo todos los trámites administrativos que sean necesarios ante los departamentos, unidades administrativas y dependencias oficiales de dichas autoridades, hasta su total terminación.
- c) Representar al Condómino en las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas que se celebren ante las Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en el Estado de Quintana Roo o en cualquier otra entidad dentro de la República Mexicana.

- d) Despedir personal en nombre y representación del Condómino, previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.
- e) Celebrar toda clase de convenios de carácter conciliatorio en materia laboral y obligar al Condómino a su cumplimiento ante las Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje o fuera del mismo.
- f) Intentar toda clase de acciones de carácter laboral, contestar demandas, excepciones, ofrecer y rendir pruebas, absolver posiciones como representante del Condómino, alegar y cumplimentar laudos.

Los citados artículos 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y 2554 del Código Civil Federal, son del tenor literal siguiente:

Artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga en todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en éste Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales.

Los notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo hará al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieren insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 218 y el 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal.

Artículo 2554 del Código Civil Federal.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

7.6.- Para el ejercicio de las facultades que requieran una cláusula especial, será necesario el voto favorable de quienes representen el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Pro Indiviso CAT 2.

ARTÍCULO 8.- COMITÉ DE VIGILANCIA.

8.1.- El Comité de Vigilancia, es el órgano del Condominio encargado de supervisar el correcto desempeño de las funciones encomendadas al Administrador.

8.2.- El Comité de Vigilancia estará integrado por tres miembros titulares, quienes fungirán como Presidente, Secretario y Vocal, cada uno con su respectivo suplente; los cargos serán honorarios.

8.3.- Tanto los miembros titulares del Comité de Vigilancia, como los suplentes, serán nombrados en la Asamblea y durarán en su cargo 3 (tres) años, pudiendo ser reelectos por otro término igual.

8.4.- Los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser removidos de su cargo, conjunta o individualmente, en caso de incumplimiento de sus obligaciones y cuando así lo decida la Asamblea en la que voten favorablemente quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Pro Indiviso CAT 2.

8.5.- En caso de que cualquier miembro titular del Comité de Vigilancia renuncie o sea removido por la Asamblea en términos de este Reglamento, la misma Asamblea deberá nombrar a su sustituto, en tanto ello ocurra el suplente del miembro que renunció o fue removido ocupará su cargo.

8.6.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Vigilar que el Administrador dé cabal cumplimiento a los acuerdos tomados en la Asamblea, así como a las disposiciones que se contemplan en la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.
- b) Revisar el contenido de los estados de cuenta presentados por el Administrador en la Asamblea.
- c) Corroborar el destino del Fondo de Reserva.
- d) Cuidar y supervisar el manejo de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias y el Fondo de Reserva, así como exigir el otorgamiento de la garantía que el mismo debe presentar para caucionar su manejo.

- 
- 
- e) Informar a la Asamblea sobre los casos de incumplimiento de las disposiciones de la Ley, la Escritura Constitutiva y del Reglamento, así como de los Condóminos morosos que tengan adeudos con el Condominio y deban ser requeridos judicialmente por el Administrador.
 - f) Coadyuvar con el Administrador siempre que éste así lo solicite, en las observaciones a los Condóminos sobre sus obligaciones e incumplimientos en las mismas.
 - g) Presentar anualmente un reporte de actividades por escrito a la Asamblea.
 - h) Cuidar de la buena gestión y eficiencia del Administrador, recibir quejas de los Condóminos en contra del mismo y tomar las medidas que estime convenientes en vista de dichas quejas.
 - i) Convocar a la Asamblea cuando el Administrador no lo haga dentro del plazo previsto para tales efectos en este Reglamento.
 - j) Informar a los Condóminos de cualquier irregularidad cometida por el Administrador.
 - k) Previo acuerdo con el Administrador, dar su conformidad para la realización de obras en las Áreas Comunes, sin necesidad de celebrar Asamblea siempre que el monto total de las obras realizadas dentro del ejercicio de que se trate no exceda de un 10% (diez por ciento) del total del Presupuesto de Egresos correspondiente al año en que se requiere realizar la obra.
 - l) Resolver los asuntos que no estén reservados al Administrador, ni a la Asamblea.
 - m) Las demás facultades otorgadas en el presente Reglamento y en la Ley.

8.7.- El Comité de Vigilancia se reunirá en Cancún, Quintana Roo cuando sea convocado por cualquiera de sus miembros o por el Administrador con tres días hábiles de anticipación. El aviso deberá contener la fecha, hora y lugar de la reunión y será firmada por el convocante y entregado en el domicilio de cada miembro del Comité de Vigilancia. Las reuniones se considerarán legalmente integradas para tomar cualquier resolución o acción, cuando se encuentren presentes los tres miembros propietarios o los suplentes. De dichas reuniones se levantará la respectiva acta, firmada por todos los miembros presentes del Comité de Vigilancia, las actas se asentarán en un libro que al efecto lleve el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 9.- SEGUROS.

9.1.- El Administrador deberá contratar y mantener vigentes pólizas de seguro que considere necesarias para proteger el Condominio. Las coberturas de dichas pólizas, previa aprobación del Comité de Vigilancia, contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Un seguro de cobertura contra riesgos de pérdidas físicas directas (o cobertura similar bajo cualquier nombre) para todas las instalaciones, equipos y bienes en general, asegurable en el Condominio. Todas las pólizas de seguros contratadas

por el Administrador, deberán contener límites obligatorios suficientes para cubrir el costo total de reposición en términos de Ley.

- b) Un seguro de responsabilidad general por daños a terceros sobre el Condominio incluyendo la responsabilidad civil cruzada entre Condóminos.
- c) Un seguro por daños y perjuicios causados por la negligencia o impericia del Administrador o por cualquiera de sus empleados, agentes o contratistas que actúen en su nombre y representación.

9.2.- La cobertura de los seguros tendrá un límite de por lo menos la cantidad determinada por el Administrador y aprobada por el Comité de Vigilancia por siniestro con respecto a daños físicos, daños personales y daños en propiedad; en el entendido que, en caso de que coberturas adicionales y límites mayores se encuentren disponibles a un costo razonable tal que una persona prudente en su caso obtendría, entonces el Administrador deberá obtener dichas coberturas adicionales o límites.

9.3.- Al momento de elaborar el Presupuesto de Egresos, las primas de los seguros contratados, deberán ser consideradas por el Administrador como parte de los Gastos de Mantenimiento y como tales serán incluidas al momento de determinar la Cuota de Mantenimiento, a no ser de que la Asamblea determine que las primas serán pagadas de manera distinta.

9.4.- Las pólizas podrán contener un deducible razonable, el cual no será restado del valor nominal de la póliza en el proceso de determinar si los límites de la póliza satisfacen los requerimientos de este.

9.5.- En caso de un siniestro, el deducible deberá ser considerado como un Gasto Extraordinario, de la misma manera que las primas para la cobertura del seguro correspondiente.

9.6.- El Administrador podrá contratar el seguro adicional que considere conveniente, con aprobación del Comité de Vigilancia.

9.7.- Los seguros contratados por el Administrador deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Otorgarse por escrito y por una compañía de prestigio internacional, debidamente autorizada como compañía aseguradora en México;
- b) Otorgarse a nombre del Administrador como representante de las partes beneficiadas;
- c) Las pólizas sobre el Condominio deberán otorgarse en beneficio de todas las Unidades Privativas; y

9.8.- Inmediatamente después de ocurrido un siniestro sobre el Condominio asegurado, el Administrador deberá entablar y ajustar las reclamaciones de seguro y obtener un estimado razonable y confiable del costo de reparación o reconstrucción.

9.9.- Los daños que causen destrucción o deterioro del Condominio, que sean ocasionados negligentemente por un Condómino u Ocupante, serán pagados por él, de manera directa y en caso de que el seguro lo cubra, el Condómino, Ocupante, deberá pagar el monto del deducible correspondiente.

9.10.- Los daños que causen destrucción o deterioro del Condominio, que sean ocasionados por un tercero, ajeno al Condominio, serán reparados haciendo efectiva la póliza de seguro correspondiente, por lo que el deducible que al efecto se tenga que pagar, será con cargo al patrimonio del tercero y en caso de que se niegue a pagar, será cubierto con carácter de Cuota Extraordinaria.

9.11.- En caso de que la suma asegurada junto con las cantidades existentes de Reserva, no sean suficientes para cubrir los costos de reparación o reconstrucción del Condominio dañado o destruido, el Administrador convocará a una Asamblea Extraordinaria al efecto de que se apruebe con el voto favorable de quienes representen el 51 por ciento (y uno por ciento) del Pro Indiviso, una cuota que cubra el déficit existente.

9.12.- El Administrador deberá entregar al administrador del Condominio Maestro, en Cancún, una copia certificada de las pólizas de seguro contratadas, dentro de los primeros 30 (treinta) días naturales de cada año calendario.

9.13.- Ocurrido un siniestro, el Condómino, deberá realizar la reparación o reconstrucción de su Unidad Privativa dentro del plazo máximo de 2 (dos) meses contados a partir del día siguiente al en que ocurra el siniestro; plazo que podrá ser prorrogado por el Administrador o el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 10.- SANCIONES.

10.1.- El incumplimiento a este Reglamento y demás Disposiciones Aplicables, además de lo dispuesto en el caso concreto, dará lugar a la aplicación de cualquiera de las siguientes sanciones:

- a) Amonestación verbal o por escrito, Publicación en el pizarrón de avisos del Condominio que coloque para tales efectos el Administrador y en la gaceta que en su caso publique el Condominio, así como en los sitios de Internet www.condoboreal.com y www.condomaestronovo.com
- b) El pago de una Pena Convencional, equivalente a la cantidad que oscile entre cincuenta y mil días de salario mínimo vigente en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo,
- c) Limitar el uso y goce de Áreas Comunes; y
- d) Procedimiento de liquidación y venta forzada de la Unidad Privativa.

10.2.- Las sanciones previstas en el artículo 10.1 del presente Reglamento, serán aplicadas por el Administrador conforme a los siguientes lineamientos:

- I. Las sanciones previstas en los incisos a) y b), del artículo 10.1 del presente Reglamento, serán aplicadas discrecionalmente por el Administrador.
- II. Las sanciones previstas en los incisos c) y e), del artículo 10.1 del presente Reglamento, serán aplicadas por el Administrador previa aprobación del Comité de Vigilancia.
- III. La sanción prevista en el inciso d), del artículo 10.1 del presente Reglamento, será aplicada por el Administrador sin tener que contar con la aprobación del Comité de Vigilancia, cuando el Condómino omita el pago de 3 (tres) o más Cuotas de

Mantenimiento o cuando haga caso omiso de la amonestación que se le haya formulado por haber infringido el presente Reglamento.

10.3.- Independientemente de que el incumplimiento al presente Reglamento y a las Disposiciones Aplicables, dará lugar a la imposición de alguna de las sanciones señaladas en el artículo 10.1 del presente Reglamento, se consideran como faltas imputables a los Condóminos u Ocupantes, ya sea que las cometan éstos directamente o sus familiares, visitantes, empleados, las siguientes, que de igual forma serán sancionadas:

- a) Escandalizar u originar ruidos de más de 65 (sesenta y cinco) decibeles dentro de su Unidad Privativa, aunque ello tenga como origen música o trabajos artesanales o industriales.
- b) Obstruir las Áreas Comunes y lugares de paso con cualquier objeto o sustancias insalubres o inconvenientes.
- c) Estacionarse en cajones de estacionamiento que sean asignados a otras Unidades Privativas; así como utilizar cajones exclusivos para visitantes.
- d) Transitar en las Áreas Comunes, en estado inconveniente o bajo los efectos del alcohol o de alguna otra droga.
- e) Ofender de palabra o acción al personal contratado por el Administrador para prestar servicios al Condominio o a cualquier persona que habite en el Condominio.
- f) Maltratar o destruir las Áreas Comunes o utilizarlas de manera distinta a su uso normal o destino.
- g) Utilizar los cajones de estacionamiento asignado para efectuar reparaciones de los vehículos o guardar bienes muebles o para estacionar camiones, trailers, lanchas o cualquier otro vehículo náutico.
- h) Transitar en el estacionamiento y demás vialidades, a una velocidad mayor a la máxima permitida.
- i) Dañar o utilizar zonas restringidas sin la debida autorización del Administrador.
- j) Incumplir con los lineamientos que indique el Administrador para los casos de mudanzas en los términos previstos en el artículo 4.1.18 del presente Reglamento.
- k) Incumplir con los lineamientos que indique el Administrador para los casos de remodelaciones en los términos previstos en el artículo 4.1.12 del presente Reglamento.
- l) Las demás que determine la Asamblea General o el Administrador, que se harán públicas en zonas visibles del Condominio, o en su caso, en la gaceta que se publique en el Condominio.



10.4.- Para la imposición de las sanciones, se atenderá a la naturaleza y gravedad de la acción u omisión que haya dado lugar al incumplimiento; por lo que no se aplicará un orden, pudiendo aplicarse a juicio del Administrador más de una sanción en cada caso específico.

Se considera grave, la reincidencia en el incumplimiento del presente Reglamento o de las Disposiciones Aplicables; o cuando el daño material causado sea superior (doscientos) días de salario mínimo general vigente en Quintana Roo.

10.5.- El incumplimiento a la prohibición prevista en el artículo 4.3.1.6 de este Reglamento, dará lugar a la obligación a cargo del Condómino incumplido de pagar el equivalente a tres meses de Cuotas de Mantenimiento VIAL y publicar dicha sanción en el pizarrón de avisos del Condominio, así como en los sitios de Internet www.borealnovocancun.com y www.condomaestronovo.com

10.6.- En caso de que el incumplimiento al Reglamento y/o a las Disposición Aplicables tenga prevista una sanción específica, será ésta la que se aplicará.

10.7.- Las sanciones se aplicarán independientemente de la reparación del daño causado ya sea a las Unidades Privativas y/o a las Áreas Comunes y/o a las Áreas Comunes del Condominio Maestro Novo Cancún; por lo que el Condómino responsable del daño deberá reparar éste a su costa y volviendo las cosas al estado en que se encontraban antes del daño.

10.8.- El estado de liquidación de adeudos, firmado por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, que será ejercida cuando un Condómino haya incurrido en omisión en el pago en tres ocasiones consecutivas o no.

10.9.- En caso de que un Condómino pague algún concepto al que se encuentre obligado en términos del presente Reglamento, mediante cheque, la imposibilidad de su cobro por falta de fondos dará lugar a pagar el equivalente al 20% (veinte por ciento) de la cantidad omitida, en los términos señalados por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

10.10.- Respecto de un Condómino que esté en mora o en incumplimiento de las Disposiciones Aplicables de éste Reglamento o de la Escritura Constitutiva, la Asamblea acordará con el voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Pro Indiviso CAT 2, que es responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos, lo que se le demandará judicialmente; además de ser obligado judicialmente a vender su Unidad Privativa conjuntamente con el derecho de copropiedad que tenga respecto de las Áreas Comunes.

ARTÍCULO 11.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

11.1.- Cualquier desavenencia, disputa, litigio, controversia o reclamación derivado de la aplicación, interpretación, ejecución e incumplimiento del presente Reglamento y las Disposiciones Aplicables, serán resueltas de acuerdo a la legislación vigente en el Estado de Quintana Roo, ante los tribunales competentes con jurisdicción en la Ciudad de

Cancún, Quintana Roo; renunciando las partes contendientes, desde ahora, al futuro que pudiera corresponderles en virtud de cualquier otro domicilio presente o futuro.

ARTÍCULO 12.- TERMINACIÓN DEL CONDOMINIO.

12.1.- El Condominio podrá terminar en los siguientes casos: a) por acuerdo unánime de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Pro Indiviso CAT; b) por concentración en una sola persona de la totalidad de las Unidades Privativas; c) además realizar dicho propietario una declaración unilateral de la voluntad en:

CANCÚN, QUINTANA ROO A DOS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL NUEVE.

