

**REGLAMENTO INTERNO Y DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO
DENOMINADO “PUERTA AL MAR “UBICADO EN ISLA MUJERES
QUINTANA ROO.**

**CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO PRIMERO .- El presente Reglamento se expide con fundamento en lo establecido en el Código Civil, para el Estado de Quintana Roo en relación al Régimen en Propiedad en Condominio de Inmuebles, en su título Sexto y será aplicada a los propietarios de las doce unidades residenciales que conforman este condominio y el cuál se ubica en el predio marcado como _____ con las medidas _____ y _____ colindancias siguientes _____

ARTÍCULO SEGUNDO.- Descripción general del condominio: El condominio que se constituye, esta integrado por VEINTICUATRO unidades residenciales. Las unidades en condominio son exclusivamente de tipo habitacional y presentarán áreas destinadas para servicios comunes y en ningún caso se usarán para otro uso diferente al especificado anteriormente, en cumplimiento a la licencia de construcción concedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Isla Mujeres.

ARTICULO TERCERO.- Todo ocupante o propietario, de cualquier unidad, se obliga a sujetarse al presente Reglamento haciéndose responsable por los daños que ocasione su incumplimiento.

ARTICULO CUARTO.- Solamente por el acuerdo del noventa por ciento tomado en asamblea de condóminos legalmente constituida se podrá proceder de manera distinta a lo estipulado en el presente Reglamento, de tal manera que se requerirá de la misma cantidad de votos para que este reglamento sea modificado.

ARTÍCULO QUINTO.- El destino general del inmueble y de cada unidad en lo individual será para vivienda.

ARTÍCULO SEXTO.- El inmueble se divide en:

- a).- Bienes de propiedad común, que a su vez serán de uso y/o explotación y
- b).- Bienes de propiedad individual.

ARTICULO SÉPTIMO.- Bienes de propiedad individual:

Son las partes del inmueble, no consideradas como partes de bienes de propiedad común, cuya propiedad singular y exclusiva, haya sido transmitida mediante título legítimo a los condóminos, siendo básicamente las unidades, con las instalaciones que les son propias y no consideradas como servicios comunes del inmueble.

ARTÍCULO OCTAVO.- Los techos, pisos, entresijos o secciones de estos serán propiedad común de las unidades privativas de la parte inferior, según corresponda. Sin embargo las tuberías; las tuberías de agua, gas, electricidad, teléfono, etcétera, que se encuentren en la parte de propiedad, pertenecerán exclusivamente a la unidad privativa que le sirva, en iguales términos, los muros que separan partes de propiedad privada o

comunal serán de propiedad común, entre dichas partes privadas o comunes que son afectadas.

ARTICULO NOVENO.- Cada propietario tendrá el derecho exclusivo de su unidad habitacional, teniendo en derecho singular y exclusivo de uso, utilización, posesión, aprovechamiento o propiedad, según el caso sobre el mismo, con las limitaciones, derechos y obligaciones que la ley y este reglamento le imponen.

ARTICULO DÉCIMO.- La copropiedad sobre; los elementos comunes de las áreas privativas, no son susceptibles de división ni podrá enajenarse, sino en los casos previstos expresamente por la ley en condominio y a este reglamento.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- No se permite el ingreso al área condominal a ningún vehículo de motor.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- No se permite tener perros en el área condominal.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- En la fecha de institución del Régimen cada condómino aportará una cuota de \$ _____ (_____ 00.100 M.N.) la cual será cubierta anualmente en la misma fecha.

ARTICULO DECIMO CUARTO.- Se permite a cada condomino traer a la alberca máximo un huésped, y se prohíbe hacer parrilladas en el área condominal.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Si la mayoría de los condóminos decide por trabajos de manutención extraordinaria todos deben participar en los gastos.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO.- No se permite secar ropa en el área condominal..-

CAPITULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO.- El propietario de cada unidad o sus causaocupantes, usarán, gozarán y dispondrán de el, enajenándolo o gravándolo sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios y en general ejecutar todos los actos de dominio que como titular le son atribuibles con las limitaciones y prohibiciones que la ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Quintana Roo y este reglamento le imponen.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO.- Cada propietario usará su unidad en forma ordenada y tranquila y por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres. Ni hacerla servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad, de los demás propietarios o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o comodidad de la vivienda, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO DÉCIMO NOVENO.- En caso de perforación de muros, estas deberán ejecutarse bajo la responsabilidad y vigilancia de un profesional acreditado ya fuera Arquitecto o Ingeniero designado por los condóminos, tomando las medidas necesarias por los condóminos, tomando las medidas necesarias para preservar el buen estado del

inmueble, siendo en todo caso responsable de los daños y perjuicios que se causaren, el propietario que ordeno la ejecución de los trabajos.

ARTICULO VIGÉSIMO.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su vivienda, pero deberán notificar al administrador su propósito y obtener su aprobación, quien velará por que no sean afectadas las estructuras, paredes maestras, las diversas instalaciones o fachadas, ni circulaciones o vestíbulos de uso común o cualquier obra que pueda afectar su solidez, seguridad, salubridad, o comodidad. Al propietario le estará prohibido abrir puerta o ventana nueva en la fachada de su unidad.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- El derecho de cada condómino para servirse de los bienes comunes será proporcional al valor que se relacionó en las Escrituras Constitutivas de los Regímenes de Propiedad y Condominio, respectivamente.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- Cada condómino es copropietario de los bienes comunes en proporción al valor de su parte privativa en relación con el valor del condominio respectivo, porcentajes de indiviso que se han fijado en dichas escrituras constitutivas.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- Cada uno de los condóminos podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios de instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir el derecho a hacer más onerosas las obligaciones de otro condómino.

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen las leyes correspondientes y las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.- Los desperfectos de las partes comunes ocasionadas por los condóminos o por personas que renten las unidades, serán reparados por cuenta de ellos, tratándose de reparaciones de vicios ocultos que tenga cada uno de los condominios en sus partes comunes, serán por cuenta de todos los condóminos en proporción al pro indiviso que tenga cada una de las unidades, en relación con todo el condominio.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.- Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter en su parte interior y las que deban hacerse en las partes exteriores, serán por cuenta de los condóminos de cada módulo.

ARTICULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Los condóminos no harán ni permitirán que los inquilinos que ocupen las unidades residenciales o quienes concurren a estas realizar acciones que menoscaben el ambiente tranquilo y moral, así como el buen aspecto del inmueble.

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Los condóminos deberán permitir el aseo de las partes comunes, ejecución a las reparaciones que sean necesarias en propias áreas del inmueble o en los muros medianeros y en caso de ser necesario el acceso a su propiedad

por parte del arquitecto contratista y obreros encargados de llevarlos a cabo en especial, por lo que se refiere a las canalizaciones y conductos comunes que atraviesan los inmuebles.

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO.- Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas circulares o jardines dejando en ellos objetos que dificultan el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre los bienes comunes.

ARTICULO TRIGÉSIMO.- Los condóminos que no ocupen por sí mismo su unidad, serán sin embargo responsables de la ejecución o cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por el presente reglamento y las leyes relativas.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- Por ningún concepto se fijaran anuncios en las fachadas o en las ventanas de la vivienda, sin el previo consentimiento por escrito del administrador quien tendrá que juzgar que los mismos no descompongan la fachada del conjunto así como el permiso correspondiente que otorga la dependencia encargada para tal efecto.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Los condóminos deberán soportar exclusivamente los impuestos y demás cargas que a su propiedad les corresponda.

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.- Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden o tengan queja sobre algo que impida la tranquilidad del conjunto que sea dañoso o incomodo deberán dirigirse por escrito al administrador, quien procederá a poner remedio o si lo juzga procedente ordenar sea sometido el asunto a la asamblea general.

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO.-

El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o destine su unidad para llevar a cabo actos prohibidos por la ley o el presente reglamento, podrá ser condenado a vender sus derechos en pública de subasta. Para el ejercicio de esta acción el administrador deberá recabar la aprobación de los condóminos restantes.

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO.- Cada propietario se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes en el porcentaje de indivisos que le corresponda y se precisa en la escritura de constitución del régimen de condominio, según el presupuesto que acuerde la asamblea y en la forma que esta determine su pago.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO.- Son cargas comunes:

- a) Los gastos de funcionamiento, conserva y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de la propiedad en la propiedad común del inmueble
- b) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicio.
- c) Los consumos de agua y alumbrado de todas las partes comunes.
- d) La erogación para utensilios, y materiales necesarios para la conservación y limpieza del inmueble
- e) Impuestos, derechos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común.

- f) Innovaciones y mejoras en general autorizadas en condiciones reglamentarias.
- g) Obras nuevas autorizadas por los propietarios de los comercios.
- h) Gastos y reconstrucciones en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor del inmueble o de vetustez del mismo, y en los que se hubiere resuelto su reconstrucción.
- i) En general debe entenderse por carga común el pago de los servicios comunes y los gastos de funcionamiento de los bienes comunes.

ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- Los condóminos en sus correspondientes proporciones están obligados a contribuir en los gastos de administración, conservación y operación de áreas comunes inclusive de servicios tales como alumbrado público, áreas verdes y bardas según sea el caso.

ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- El pago de las cuentas correspondientes se hará mensualmente dentro de los primeros cinco días de cada mes en la administración y sin la necesidad de previo aviso, después de treinta días de que permanezca en mora el condómino responsable pagará además una pena convencional equivalente al cincuenta por ciento del importe de la cuota que debió haber cubierto, por cada mes que se mantuviere dicha mora.

ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO.- En el caso de que uno de los condóminos aumentare las cargas de su provecho, el solo deberá soportar el aumento

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.- El condómino que no cumpla con las obligaciones a su cargo de acuerdo con el presente reglamento será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro, aún en caso de no ocupar personalmente la unidad.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- Para los efectos fiscales correspondientes, cada unidad se empadronará por separado comprometiéndose en la valuación la parte proporcional que le corresponde de los bienes comunes.

CAPITULO TERCERO ADMINISTRACIÓN SECCIÓN PRIMERA DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- El condominio será administrado por la persona física o moral que designe la mayoría de los propietarios y podrá ser removido libremente por el voto de dicha mayoría.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Los condóminos serán representados por un administrador en todos los asuntos comunes relacionados con el inmueble, ya sea a nombre del bien o en contra a cuyo fin disfrutará de las facultades de representación de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para administrar bienes en términos del artículo 2043 del Código Civil del Estado de Quintana Roo con facultad expresa para representar a los condóminos ante las autoridades del trabajo, formular y ratificar denuncias o querellas en materia penal, constituyéndose en coadyuvante del ministerio público. El administrador será nombrado y removido por la mayoría de los propietarios. Tendrá a su cargo las medidas que tome el administrador y resoluciones que dicte

dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios a menos que la asamblea las modifique o rectifique.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- Consecuentemente con las facultades atribuidas en el artículo anterior el administrador:

- a) Recaudará de los condóminos lo que a cada uno corresponde en los gastos comunes.
- b) De las cantidades que perciba por este concepto hará los gastos de administración que hubiere sido aprobados por el voto de la mayoría que represente el 51 % o más del valor total del conjunto, aplicando el sobrante, si lo hubiere a la creación del fondo de reserva.
- c) Cada día ultimo de mes formulará un estado financiero de la administración, trimestralmente deberá pasar un tanto del resumen de este periodo a cada uno de los propietarios.
- d) Ejecutará los acuerdos de la asamblea de condóminos, salvo que se designe a otra persona a la ejecución de algún acuerdo especial
- e) Organizará y cuidará que se lleve o llevara una contabilidad relativa a la administración del inmueble a base de un libro de egresos e ingresos.
- f) Será de su exclusiva incumbencia el nombramiento y remoción del conserje que estará a sus órdenes directas, así como el nombramiento y remoción del personal de administración y servicio.
- g) En caso de siniestro parcial el administrador recibirá la indemnización correspondiente, que empleará exclusivamente en volver las cosas al estado que guardaba. En caso de siniestro total, se apegará a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Quintana Roo y al reglamento del artículo 947 del mismo ordenamiento.
- h) Vigilará la ejecución de los trabajos necesarios que bajo la dirección del Arquitecto o Ingeniero que designen los propietarios del conjunto, se lleven a cabo en las partes de la propiedad común, de cualquier categoría que estas sean.
- i) Sin necesidad de comunicarlo o previamente el Comité si existiese o/a diversos condóminos, ordenará las pequeñas reparaciones que la conservación del inmueble requiera.
- j) Cuando los trabajos sean de importancia y de urgencia, también deberá observarlos pero dando al iniciarlo, aviso a los condóminos.
- k) Otorgar el consentimiento a los condóminos que lo requieran a efecto de que puedan colocar los letreros y anuncios en las ventanas y fachadas.
- l) En general tendrá que velar por la observancia del reglamento de administración.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- El administrador durará en su cargo indefinidamente, a menos que la asamblea por mayoría acuerde lo contrario, pero en todo caso continuará en el mismo desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo designado para el efecto, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.-El administrador podrá ser libremente removido, por acuerdo de la mayoría de la asamblea y necesariamente será removido por el incumplimiento de cualquiera de sus

obligaciones o por ausencia que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas, que en estos supuestos cualquier propietario podrá exigir al administrador que convoque a asamblea y en el caso de ausencia de este o de que no le hiciere se estará a lo dispuesto en la segunda sección.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- El administrador será solidariamente responsable con los que hayan precedido por las irregularidades que hubiesen incurridos estos, si conociéndolas no las denuncia a la asamblea a la que deberá convocar de inmediato.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- La asamblea nombrará un comité de vigilancia que estará integrado por un máximo de tres condóminos y tendrá las facultades y obligaciones que enumera el artículo 2045 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

CAPITULO CUARTO DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

ARTICULO CUADRAGÉSIMO NOVENO.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en las asambleas, que se celebran cada vez que sea necesario, pero obligadamente una vez al año.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO.- El administrador convocará a la asamblea cuando menos una vez al año durante los primeros veinte días del mes de Enero, fijando la orden del día que forzosamente contendrá entre los asuntos a tratar, el informe del administrador y la cuenta que debe de rendir, el presupuesto de ingresos y egresos correspondientes a los gastos de administración, conservación y reparación del conjunto. La convocatoria deberá hacerse por lo menos con cinco días de anticipación a la fecha señalada, quien para constancia recabará la firma de los propietarios o de sus representantes.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.- Los condóminos podrán convocar a una asamblea sin intervención del administrador, cuando representen por lo menos la cuarta parte del valor del conjunto. El comité de propietarios en cualquier tiempo podrá convocar a asamblea de condóminos, con o sin la intervención del administrador.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.- El administrador y los condóminos según el caso fijarán el orden del día de la asamblea, lugar, fecha, hora de celebración, comunicándolo a los condóminos con una anticipación no menor de cinco días a la fecha en que debe tener lugar, quienes para constancia, deberán recabar las firmas de los condóminos del conjunto convocados.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO.- El condómino que no pueda asistir a una asamblea podrá hacerse representar por apoderado, quien podrá acreditar su personalidad mediante poder notarial o simple carta poder ratificada ante notario público.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO.- El secretario para constancia recabará el día de la celebración de la asamblea la firma de los condóminos o sus representantes.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO.- Los condóminos asistentes a la asamblea, elegirán dentro de los mismos a las personas que fungirán como presidente y secretario de las asambleas.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO.- Para que la asamblea se considere instalada en virtud de primera convocatoria deberán asistir a ella los condóminos, que representen cuando menos la mayoría absoluta del total de estos y los asuntos se resolverán por el voto favorable cuando menos de condóminos que reúnan el 51 % del valor del conjunto, salvo que se exija una mayoría especial. Si se tratase de asamblea en segunda convocatoria se considerará validamente instalada con los propietarios que asistan, y sus determinaciones se tomarán a mayoría de votos de los presentes, si la asamblea se reuniese para la reconstrucción de las unidades en caso de siniestro parcial. El acuerdo se tomará por la mayoría absoluta de los condóminos, debiéndose sujetar la minoría a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Quintana Roo en su artículo 947 y su reglamento.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.- Los condóminos dispondrán de un número de votos proporcional al valor de su unidad dentro del valor total del condominio. Cuando un solo propietario represente más del cincuenta por ciento de los votos se requerirá además el cincuenta por ciento de los votos restantes, para que los acuerdos por mayoría tengan validez.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.- En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como presidente de la asamblea.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO.- Las decisiones tomadas en la asamblea obligan a todos los condóminos inclusive a los ausentes y disidentes y serán ejecutadas.

CAPITULO QUINTO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO SEXAGÉSIMO.- Lo no previsto en este reglamento será decidido de acuerdo con las disposiciones del Código Civil para el estado de Quintana Roo y del Régimen de Propiedad en Condominio vigentes.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO.- En cualquier caso que se obtengan productos y frutos de las partes comunes del inmueble, deberán ser distribuidos entre los condóminos, en proporción al indiviso mencionado en la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio.

ARTICULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO.- Para modificar el presente reglamento, deberá citarse a Asamblea general de condóminos y en la convocatoria se indicará en el orden del día precisando las modificaciones o adiciones que se proponen, para llevar a cabo la modificación se requerirá el

voto favorable de los condóminos que representen el setenta y cinco por ciento del valor del condominio y cuando uno solo de ellos represente dicha cantidad, será necesario el acuerdo en ese sentido del cincuenta por ciento de los restantes.

CAPITULO SEXTO DE LA LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO.- El régimen en condominio, objeto de este reglamento solo puede extinguirse en los siguientes casos.

- 1.- Por acuerdo Unánime de los condóminos.
- 2.- Por que las unidades respectivas que constituyen el condominio pasen a ser propiedad de una misma persona y esta declare formalmente su voluntad de poner fin al régimen en condominio.
- 3.- Por que amenace ruina o sufra una destrucción total o parcial y soliciten la extinción del régimen de propiedad en condominio, quien o quienes tuvieran derecho, en los términos de las leyes de la materia.

ARTICULO SEXAGÉSIMO CUARTO.- En los casos enumerados en el artículo anterior, debe efectuarse la correspondiente inscripción de la extinción del condominio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Quintana Roo

ARTICULO SEXAGÉSIMO QUINTO.- Extinguido el régimen en condominio y en caso de venta, su producto será dividido entre los propietarios, así como los productos que se obtengan de su venta de los materiales que pudieran resultar de la demolición, los repartos de referencia se efectuarán una vez que hayan sido satisfechas todas las obligaciones pendientes, motivadas por la demolición del inmueble, en proporción al indiviso que le corresponden a cada una de las viviendas en relación con el conjunto.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO.- Para todo lo relativo a este reglamento, se estará a lo dispuesto por las leyes y tribunales del Estado de Quintana Roo.