REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO EN LOTES DE TIERRA HORIZONTAL DENOMINADO "COMPLEJO TURÍSTICO YALKÚ", UBICADO EN EL PREDIO XAAC, CARR. FED. 307 KM 258+800, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO

TÍTULO PRELIMINAR DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 1º.- De conformidad con el artículo 41 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y demás preceptos legales aplicables, se emite el siguiente Reglamento.

ARTÍCULO 2º.- Las disposiciones de este Reglamento son aplicables al condominio horizontal denominado "Complejo Turístico Yalku" ubicado en el predio Xaac, carretera federal 307 km 258+800, en el Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 10 de julio de 2010.

ARTÍCULO 3º.- Todos los propietarios del mencionado condominio horizontal, así como los visitantes ocasionales y todas las personas que presten sus servicios en el mismo, quedan obligados al cumplimiento de este reglamento y de las determinaciones de la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 3° BIS.- Para efectos del presente reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

i. **"Asamblea" o "Asamblea de Condóminos":** Es el órgano supremo del condominio, conformada por la reunión de todos los Condóminos, celebrada de acuerdo a la Ley, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común respectos del condominio.

ii. **"Comité Técnico Revisor"**: será el órgano colegiado integrado por dos o más miembros nombrados por la Asamblea de Condóminos o por la Administración del Condominio, que coadyuvará con esta última en la revisión y, en su caso, aprobación de los proyectos constructivos y giros que pretendan desarrollarse en el Condominio o Sub-condominios.

iii. **"Condominio Maestro"**: Para los efectos de este Reglamento, el Condominio Maestro es el "Complejo Turístico Yalkú".

iv. **"Condómino"**: Se entiende por condómino a la persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos Fideicomitidos sobre uno o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio y para los efectos de esta Ley, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva;

v. **"Ley"**: Se refiere a Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo.

vi. **"Local Comercial"**: Se refiere a todo tipo de comercios, tiendas, oficinas, talleres y/o cualquier otro negocio con giro comercial dentro de los lotes cuyo uso de suelo se encuentra así identificado en términos del Régimen de Propiedad en Condominio.

vii. **"Reglamento"**: Se refiere al presente como el reglamento general del condominio en el que se específica las normas internas de convivencias del Condominio Maestro, en términos de los previsto por la Ley.

viii. **"Subcondominio"** o **"Sub-Condominio"**: Es todo aquel condominio horizontal, vertical o mixto que forme parte del Condominio Maestro.

ix. **"Unidad Privativa"**: Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, casas, locales, áreas o naves y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene

un derecho de propiedad y de uso exclusivo. Asimismo, podrán ser denominadas indistintamente como “Partes Privadas Individuales” o “Unidad de Propiedad Exclusiva” del Condominio.

Todo término que no se encuentre definido en el presente artículo, tendrá el significado que se le atribuya en términos de la Ley y/o los que se definan en el contenido del presente Reglamento.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 15 de junio de 2017.

CAPÍTULO PRIMERO
CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 4º.- El inmueble se encuentra localizado en un terreno cuya superficie y colindancias son las siguientes:

Predio denominado Yalku, ubicado a un costado de la caleta de Yalkú, Municipio de Solidaridad, antes Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, al norte 653.48 sur 695 este, al oeste superficie de sesenta y un mil seiscientos cincuenta y dos punto veinte y ocho metros cuadrados.

ARTÍCULO 5º.- El condominio horizontal para los efectos del régimen de propiedad en condominio, se divide en las siguientes partes:

A) ZONA DE CIRCULACIÓN INTERIOR
B) ZONA DE ESTACIONAMIENTO Y ACCESO PEATONAL COMUNES PRIVATIVOS
C) ZONA DE LOTES UNIFAMILIARES

ARTÍCULO 6º.- Son partes comunes pertenecientes a todos los condóminos: las zonas de circulación interior, las de acceso principal, las instalaciones eléctricas y sanitarias de dichas zonas, los albañales y tubos de aguas negras de esas zonas, así como todos los servicios de urbanización. En general, son bienes comunes todas las partes del conjunto que por ley o destino deban considerarse como tales.

ARTÍCULO 7°.- Los bienes y partes comunes, no podrán ser objeto de acción divisoria, no podrán modificarse en cuanto a forma y construcción sino por acuerdo del cien por ciento de los votos de la asamblea general de propietarios.

ARTÍCULO 8°.- Las partes privadas individuales del Condominio, son los lotes de tierra en los cuales se construirán por parte de los futuros propietarios y condominios las viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares según corresponda, de acuerdo al régimen de propiedad en condominio con sus respectivos terrenos; las tuberías de agua, electricidad y drenaje que contengan, pertenecerán exclusivamente al propietario de la unidad a la cual sirven así como las áreas verdes y jardines que rodearan a cada vivienda al ser estas construidas, de acuerdo a lo establecido en capítulo Décimo del presente Reglamento.

ARTÍCULO 9°.- Las partes individuales o privadas del conjunto son susceptibles de ser adquiridas por una o varias personas, las cuales tendrán el exclusivo derecho de dominio, uso, disfrute y disposición de tales partes.
Cuando las partes individuales sean adquiridas por varias personas, la adquisición tendrá que ser proindiviso y, en ningún caso podrá dividirse la parte de que se trate.

Es parte privativa o individual, el terreno que se delimita y sobre el cual se encuentra cada unidad así como sus áreas de jardines según se señala en el “Plano maestro, así como las tablas normativas de cada lote que conforman el Condominio.

ARTICULO 9 bis.- Todos los sub-condominios que formen parte del condominio maestro “Complejo Turístico Yalku”, deberán nombrar un administrador del sub condominio quien será el representante y responsable ante el administrador del condominio maestro. Los sub-condominios podrán tener su propio reglamento, pero en ningún caso podrá contravenir al reglamento del condominio maestro. En caso de que el sub-condominio no contare con un

administrador, el administrador del condominio maestro dará un plazo de 15 (quince) días naturales para que nombren a uno y excedido dicho plazo sin que hayan nombrado a un administrador, todas las notificaciones o avisos que necesiten darse al sub condominio, las hará el Administrador del Condominio maestro a cualquiera de los condóminos de dicho sub condominio de manera indistinta y la notificación o aviso, surtirá efectos para dodo el sub condominio.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 10°.- La administración del condominio horizontal estará a cargo de la persona física o moral que designe la asamblea de propietarios.

ARTÍCULO 11°.- El Administrador tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

1. Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del Condominio.
2. Atender y operar las instalaciones y servicios generales del Condominio.
3. Realizar todos los actos de administración y servicios generales del Condominio y sus instalaciones, efectuando las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficientemente.
4. Ejecutar los acuerdos de las asambleas de propietarios salvo en el caso especial en que estos designen a otra persona.
5. Recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda pagar por aportación a gastos comunes, otorgando el recibo correspondiente.
6. Velar por el cumplimiento de las resoluciones tomadas por la asamblea, así como las disposiciones de este Reglamento y de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.
7. Cuidar y mantener el orden en el Condominio, debiendo dar cuenta a la autoridad competente de las infracciones que lo ameriten.
8. Llevar el libro de actas de asamblea y los libros de contabilidad de ingresos y egresos del Condominio presentando anualmente a la asamblea de propietarios un estado de cuenta de la administración.
9. Pagar todos los gastos de administración y conservación, servicios de agua, drenaje, alcantarillado, alumbrado público, salarios de empleados, vigilantes y obreros, así como la compra de materiales necesarios para llevar a cabo sus funciones y dar mantenimiento al Condominio.
10. Anotar en los libros de contabilidad a su cargo, archivar los recibos, talonarios de cheques, comprobantes y documentación por todas las operaciones que efectúe, no efectuará ningún pago sin recabar el comprobante correspondiente.
11. Contratar, suspender y destituir al empleado, vigilante u obrero que a su juicio se requiera, y cuidar que cumpla los deberes y trabajos que le sean asignados.
12. Formular un reglamento interior del condominio en el que se consignarán todas las reglas a las que deban sujetarse los propietarios a juicio del administrador.
13. Realizar cualquier otra actividad que haya sido fijada al momento de haber sido contratado por la asamblea de propietarios.
14. Facilitar a cada propietario, la documentación necesaria del condominio, para la contratación de los servicios públicos que requiera contratar, o privados, siempre que el propietario, se encuentre al corriente del pago de sus aportaciones condominales y/o de mantenimiento.
15. Las oficinas de la administración del condominio, tendrán un horario laborable para la atención de los condóminos de lunes a viernes de 9:00 am a 1:00 pm en la oficina administrativa del condominio.
16. Aplicar las medidas preventivas y, en su caso, sanciones conforme lo previsto dentro del presente Reglamento.

ARTÍCULO 12°.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por la asamblea de propietarios, pudiendo fungir como mediador o moderador.

ARTÍCULO 13°.- El Administrador percibirá como remuneración, la cantidad que se fije al momento de designarlo, lo cual podrá ser modificada por acuerdo de la asamblea de propietarios.

ARTÍCULO 14°.- La remoción del Administrador se hará por asamblea ordinaria de propietarios.

CAPÍTULO TERCERO
DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 15°.- Cada propietario será dueño de su área privativa correspondiente y codueño de los bienes comunes y los bienes comunes privativos en la proporción indicada en su escritura y puede disponer de su propiedad dándole el uso de casa habitación, sin más limitaciones que las establecidas en el artículo 41 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTÍCULO 16°.- Los derechos consignados en el artículo anterior se ejercitarán en forma ordenada y tranquila conforme a la moral, las buenas costumbres y el derecho, el propietario de un lote de tierra de uso privado no podrá destinarla a fines distintos de los convenios que es para el establecimiento de una vivienda unifamiliar o plurifamiliar según corresponda, de acuerdo al régimen de propiedad en condominio del condominio Complejo Turístico Yalku, ni ejecutar actos u omisiones que comprometan la seguridad, salubridad, buen nombre y comodidad del Condominio. Así mismo, el propietario se obliga a mantener en buen uso y funcionamiento de todos los servicios e instalaciones de su lote de tierra de usos privado exclusivo y de la vivienda que construirá en el mismo.

Será obligación y responsabilidad del propietario de cada unidad privativa, hacer su contrato de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad, debiendo mantener en óptimas condiciones, las instalaciones del murete de su unidad privativa, y adecuado, de acuerdo a las especificaciones que la propia Comisión Federal de Electricidad determine, al momento de contratar el servicio y conforme a la norma oficial vigente. Así mismo, será obligación y responsabilidad del propietario de cada unidad privativa del condominio maestro, realizar su contrato para el servicio de agua potable y alcantarillado, adecuando la preparación de la instalación del medidor, con las especificaciones que el Condominio determine.

El administrador del condominio maestro, no será responsable por la falta de suministro de los servicios de energía eléctrica y/o agua potable, ante la omisión del propietario para la contratación de dichos servicios o falta de pago de los mismos.

ARTÍCULO 16 Bis.- Las reuniones y eventos sociales que realicen los condóminos en sus unidades privativas, están permitidos, siempre y cuando no realicen actos de molestia con los vecinos circun colindantes.

Con el fin de mantener el orden, la cordialidad y el respeto entre cada uno de los habitantes del Condominio, se restringen las fiestas y eventos sociales que no sean organizados para el aprovechamiento y goce de todos los Condóminos en las áreas de bienestar común con las que cuenta el Condominio. De tal forma que cualquier festejo o evento personal que se realice deberá ser siempre dentro de su unidad privativa, respetando las siguientes normas:

A) Las fiestas y eventos especiales deberán realizarse en el interior de la vivienda y deberá mantenerse la puerta de la misma cerrada.

B) Se restringe el uso de palabras soeces y/o lenguaje altisonante en un grado y volumen en que pueda afectar la tranquilidad del resto de los vecinos.

C) En caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento en cuestión, deberá tener un volumen moderado, el cual deberá ser apagado a las 23:59 horas del día en cualquier día de la semana.

D) Se restringen los eventos sociales a un máximo de 15 personas en cada vivienda por medidas de orden y seguridad.

E) Queda estrictamente prohibido utilizar cualquiera de las unidades como centros nocturnos, discoteca, bares o centros de juego, ya que la finalidad primordial del Condominio es mantener una calidad de vida y tranquilidad óptima para cada uno de los condóminos.

F) Queda estrictamente prohibido el uso de amenidades con pirotecnia, salvo en los casos que el condómino, solicite por escrito la anuencia del Administrador del Condominio y este a su vez la conceda por escrito, en cuyos casos será estrictamente necesario que el condómino cuente con la anuencia de Protección Civil del Municipio de Solidaridad. La violación a este inciso, será causa de aviso inmediato a las autoridades competentes, además de ser responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen.

ARTÍCULO 16 Ter.- Será obligación exclusiva a cuenta y cargo de cada uno de los condóminos propietarios llevar a cabo las gestiones necesarias para la obtención de toda clase de permisos, licencias, avisos, autorizaciones y trámites, ante las autoridades competentes a nivel municipal, estatal o federal (la "Autoridad"), que sean necesarios para el desarrollo y edificación de las construcciones que desee llevar a cabo conforme al tipo del Lote de su propiedad, sea unifamiliar o multifamiliar, habitacional o comercial, según el caso. Lo anterior, incluyendo, pero no limitado a licencias de construcción, de obra nueva, de tala y desmonte municipal, autorización de cambios de uso de suelo, manifestaciones de impacto ambiental y demás autorizaciones en materia administrativa y ambiental (en lo sucesivo, denominadas indistintamente como las "Autorizaciones").

Cada condómino será responsable exclusivo de gestionar las Autorizaciones que sean aplicables para el Lote de su propiedad, incluyendo su responsabilidad para sufragar los costos y coordinar la ejecución de cualquier investigación, presentación de documentos, estudio de riesgo o evaluación que sea requerida para la tramitación de las Autorizaciones. Asimismo, cada condómino deberá acatar cabalmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las Autorizaciones, incluyendo, pero no limitado a los términos y condicionantes contenidos en la resolución en materia de impacto ambiental que en su caso sea necesaria para los fines a los que se destinará el lote de su propiedad.

El Administrador o quien esté a cargo de la Administración del Condominio, al Comité de Vigilancia y el Comité Técnico Revisor quedarán excluidos de cualquier responsabilidad por las omisiones o negligencias en que incurra el condómino en cumplimiento de lo dispuesto por el presente artículo.

Es obligación de cada condómino propietario sacar en paz y a salvo al Condominio, al Administrador o quien esté a cargo de la Administración del Condominio, al Comité de Vigilancia y al Comité Técnico Revisor de cualquier reclamación, queja, procedimiento administrativo frente a las autoridades medioambientales, administrativas o de cualquier orden de gobierno que se deriven del incumplimiento a las obligaciones a su cargo con base en el presente artículo.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 16 Quater.- Los posesionarios y/o propietarios de las unidades privativas que aún no se desarrollen, tendrán que dar un depósito de garantía, al momento de solicitar formalmente al Comité Técnico Revisor la revisión, aprobación y en su caso la autorización del proyecto constructivo y giro que pretendan desarrollarse en el Condominio o Sub-condominios, esto con la finalidad de mantener y conservar las áreas comunes y/o vialidad de rodamiento y/o acera y/o áreas verdes y/o accesos vehiculares, dicho depósito deberá ser de la siguiente cuantía:

a) Para las unidades privativas Unifamiliares será un depósito en garantía por la cantidad de $10,000.00 (diez mil dólares 00/100 moneda en curso de los Estados Unidos de América).

b) *Para las unidades privativas Multifamiliares será un depósito en garantía por la cantidad de $20,000.00 (veinte mil dólares 00/100 moneda en curso de los Estados Unidos de América).*
c) *Para las unidades privativas Comerciales será un Depósito en garantía por la cantidad de $20,000.00 (veinte mil dólares 00/100 moneda en curso de los Estados Unidos de América).*
d) *Para las unidades privativas Mixto será un Depósito en garantía por la cantidad de $20,000.00 (veinte mil dólares 00/100 moneda en curso de los Estados Unidos de América).*
e) *Para las unidades privativas Residencial Hotelero será un depósito en garantía por la cantidad de $20,000.00 (veinte mil dólares 00/100 moneda en curso de los Estados Unidos de América).*

Las cantidades antes mencionadas también podrán ser pagadas al tipo de cambio del día que se realizará el depósito según lo publicado por el Banco Nacional de México, por lo que, se deberá de cubrir la cantidad señalada en este apartado.

Asimismo, los posesionarios y/o propietarios deberán de presentar en un plazo no mayor quince días naturales a la Administración el comprobante del depósito de la cantidad mencionada y que corresponda según su unidad privativa, en las cuentas del Condominio, por el concepto de Depósito en Garantía y la unidad privativa correspondiente, a su vez el Administrador o quien esté a cargo de la Administración de Condominio confirmará el depósito.

El Comité Técnico Revisor durante el desarrollo llevará a cabo inspecciones periódicas para constatar y documentar, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier daño, modificación de las áreas comunes, tala o desmonte de áreas comunes y/o vialidad de rodamiento y/o acera y/o áreas verdes y/o accesos vehiculares. En caso de que, el Comité Técnico Revisor detecte durante dicha inspección cuales quiera de lo antes mencionado se hará constar en el acta de inspección y notificado por medio del Administrador o quien esté a cargo de la Administración de Condominio a los posesionarios y/o propietarios.

La notificación citada en el presente artículo contará con los detalles, el estimado para la reparación y/o reconstrucción de las áreas afectadas mismo que será descontado del Depósito en Garantía, dejando en el estado en el que se encontraba el área afectada. El Administrador del Condominio podrá retener la totalidad del depósito de garantía o sólo la cantidad necesaria para llevar a cabo las reparaciones y/o reconstrucción del área afectada, salvo el desgaste naturas.

Concluida la obra y, de no existir observación y/o reporte del Comité Técnico Revisor contará con diez días naturales para rendir su informe al Administrador o quien esté a cargo de la Administración y este a su vez realizará la devolución del Depósito en Garantía a las cuentas del posesionario y/o propietarios, en un plazo no mayor a quince días naturales.

Las acciones y sanciones previstas en este Reglamento se aplicarán sin perjuicio del presente artículo.

Artículo adherido mediante Asamblea de Condóminos de fecha 10 de mayo de 2019

ARTÍCULO 17.- Cada propietario podrá enajenar, gravar o arrendar y en general ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad sin necesidad del consentimiento de los demás, respetando en todo caso el derecho del tanto de los propietarios consignado en los artículos 15 y 16 de la de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, en la enajenación, gravamen o embargo de una vivienda quedarán comprendidos invariablemente los derechos de los bienes comunes que le correspondan, sin perjuicio de ponerse al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento vencidas, si las hubiere o de cualquier otra aportación, que la asamblea de condóminos, haya acordado.

ARTÍCULO 18.- Ningún propietario podrá ejecutar obras fuera de su propiedad designada de uso privado. El propietario deberá someter a la aprobación del Comité Técnico Revisor designado por la Asamblea de condóminos, el proyecto de construcción inicial, cualquier modificación al proyecto ya autorizado, o bien cualquier modificación que pretenda realizar sobre lo ya construido.

De manera puntual, no se autorizará ningún proyecto que no cumpla con los lineamientos de construcción establecidos y especificados en el Capítulo Décimo del presente reglamento. En caso de que el proyecto aprobado y autorizado presente un exceso en los metros cuadrados construidos sobre la autorización inicial, se impondrá una sanción del 500% sobre la equivalencia del precio pagado del lote, por metro cuadrado posible de construcción excedido o modificado, sin perjuicio de las acciones legales que deriven y de las sanciones previstas en el presente reglamento.

Particularmente, en este condominio, queda prohibido la ampliación de las viviendas, ya sea hacia arriba, hacia el frente o hacia el fondo de los límites establecidos de áreas privadas y por el proyecto arquitectónico original del mismo y la tabla normativa de cada lote en particular, que conforman el régimen de propiedad en condominio del Condominio Yalkú. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) de los lotes Unifamiliares del Condominio, nunca podrá ocupar más del 30% (treinta)de la superficie total del lote de uso privado en propiedad y para los lotes Multifamiliares del Condominio, el (C.O.S), nunca podrá ocupar más del 40% (cuarenta por ciento), si se llegara a realizar alguna modificación sin la aprobación del Comité Técnico Revisor, bien sea a lo ya construido o bien realice alguna ampliación fuera de las áreas privadas en propiedad, ésta deberá ser retiradas a costo del propietario de la construcción modificada, debiendo dejar la construcción en forma original. Será requisito indispensable para tramitar la licencia de construcción o de terminación de obra, contar con la anuencia del condominio. Cualquier construcción que se realice sin la anuencia del condominio, deberá ser demolida y retirada, a costa del propietario, sin perjuicio de las sanciones y acciones legales que puedan derivar.

Queda prohibida la colocación de rejas y/o portones eléctricos en la fachada de la vivienda. Asimismo, está prohibido la colocación de rejas, o cualquier otro objeto fuera de la vivienda que implique presunción de ejercer dominio sobre partes comunes o privativas, por lo que, si se llegara a colocar estos objetos, deberán ser retirados a costo del propietario que las haya colocado directa o indirectamente.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 29 de julio de 2015.

ARTÍCULO 18 BIS.- Los propietarios y/o poseedores de las unidades privativas que no cumplieran con la disposición anterior, la Asamblea a través del Administrador o quien esté a cargo de la Administración de Condominio, podrán aplicar una sanción económica al condómino infractor de conformidad a lo siguiente:

I.- Se computará una multa hasta quinientos por ciento (500%) del precio de venta, por metro cúbico sobre el exceso de construcción, entendiendo como variables la altura máxima permitida y la superficie. La altura máxima permitida en los lotes unifamiliares es de seis metros y en los lotes multifamiliares, la altura se expresa en pisos o metros; la relación es de cuatro metros máximo por piso, con un máximo total de doce metros de altura. También sobre el excedente de la altura máxima de ornato-torretas, cúpulas, chimeneas, cerramientos de instalación será de tres metros sobre la altura máxima permitida para la construcción, esto sin contravenir los lineamientos y normativas estatales y municipales.

Para mejor entendimiento de la presente facción se ejemplificará de la siguiente forma:

Se construye por encima de la altura máxima permitida en un lote multifamiliar una recámara. La misma sobrepasa en 1 (uno) metro la altura máxima permitida y tiene una superficie de 50(cincuenta) m2. Si el precio del m2 al que el comprador adquirió el lote es de 280usd/m2, la sanción máxima será: 280 x 5 x 50 x 1 = $70,000.00 (setenta mil dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América tenta mil dólares).

II.- Se computará una multa hasta el trescientos por ciento (300%) del precio de venta por metro cuadrado por no respetar las colindancias de cualquier área privativa y/o común sea el caso.

El presente artículo no exime a los propietarios y/o poseedores de cuales quiera de las demás obligaciones en el presente reglamento, así como el apego a las normativas aplicables para el desarrollo de la obra de la unidad privativa correspondiente.

Artículo adherido mediante Asamblea de Condóminos de fecha 10 de mayo de 2019

ARTÍCULO 19°.- Los propietarios cuidarán de que las personas a quienes pudieran arrendar sus unidades se abstendrán de ejecutar actos que puedan menoscabar el buen aspecto y nombre del conjunto.

ARTÍCULO 20°.- Los propietarios deberán permitir la ejecución de las reparaciones e instalaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble así como en las instalaciones comunes que atraviesan las unidades de propiedad privada y se requiera permitir el acceso a su propiedad a las personas que estén encargadas de ejecutar dichas obras.

ARTÍCULO 21°.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de la parte privada que corresponde de acuerdo con el indiviso correspondiente que marca la escritura de compraventa.

ARTÍCULO 22°.- Cada propietario podrá hacer uso de sus bienes comunes y gozar de las instalaciones y servicios generales conforme a la naturaleza y destino sin restringir ni hacer más oneroso el de los demás propietarios.

ARTÍCULO 23°.- Los daños y desperfectos causados a las partes comunes, ocasionados por los propietarios, arrendatarios o personas que concurran a las propiedades particulares, serán reparados por cuenta del propietario correspondiente y/o de la persona que las haya causado, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil, penal y/o administrativa en que pueda incurrir.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 24°.- No podrá modificarse el destino de las unidades ya que esta ha sido establecido por las autoridades municipales y estatales al momento de la constitución del presente condominio, por lo que las partes aceptan dicho uso y destino y renuncian al derecho de modificar dichos usos destinos.

ARTÍCULOS 25°.- Los lotes de tierra de uso privado en propiedad serán destinados para la construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares no podrán tener otro uso o destino que el de casa habitación y se construirá de acuerdo al uso de suelo permitido conforme a la tabla normativa de cada lote en particular.

ARTÍCULO 26°.- En los lotes destinados a casa habitación, queda estrictamente prohibido instalar cualquier clase de industria, taller, oficina o comercio. En caso de violación a este artículo, el Administrador dará aviso a las autoridades correspondientes, solicitando la clausura del giro comercial que se haya detectado en el lugar destinado exclusivamente a casa habitación.

Por lo anterior, únicamente serán permitidos los comercios, tiendas, oficinas, talleres y/o cualquier otro negocio con giro comercial dentro de los lotes cuyo uso de suelo se encuentra así identificado en términos del Régimen de Propiedad en Condominio, como lotes para uso comercial; denominados indistintamente como (los “Locales Comerciales”).

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 26° Bis.- Los condóminos propietarios de unidades privativas cuyo uso de suelo en términos del régimen de propiedad en condominio, sea comercial o mixto así como sus arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes, posesionarios, operadores y todo personal administrativo dentro de los Locales Comerciales que se ubiquen en estas unidades privativas, quedan obligados en todo momento al cumplimiento de los siguientes disposiciones:

1. Todo giro que pretenda establecerse en una unidad privativa o Local Comercial dentro de estas, estará sujeto a la aprobación del Comité Técnico Revisor del Condominio, quien tendrá la potestad de solicitar la documentación que considere necesaria, incluyendo, pero no limitado a la verificación de objeto social y/o a la actividad empresarial de la persona física o moral de que se trate, así como contar con las Autorizaciones correspondientes para su operación, conforme a la legislación y normatividad aplicable al giro comercial, en términos del artículo 16 Ter del presente Reglamento.

2. Los bienes y servicios que se comercialicen dentro de los Locales Comerciales que se ubiquen en unidades privativas del Condominio, serán para el aprovechamiento exclusivo de los condóminos del mismo, por lo que no tendrán acceso a los mismas personas ajenas al Condominio, a menos que sean invitadas o acompañadas por un condómino.

3. Queda prohibida la promoción, captación de clientes y venta de bienes y servicios dentro de los Locales Comerciales a personas ajenas al Condominio, en el entendido de que queda expresamente facultado el Administrador o quien esté a cargo de la Administración del Condominio para restringir el acceso por la entrada principal del Condominio a terceros.

4. Quedan estrictamente prohibidos en toda unidad privativa o de Locales Comerciales dentro de estas, los giros comerciales que directa o indirectamente ofrezcan, al público en general, servicios de hospedaje, venta de membresías de clubes vacacionales, servicios turísticos y/o productos o cualquier otro que pueda interpretarse como competencia de los productos o servicios que se comercializan dentro del Condominio, bajo la marca o marcas "Sirenis" propiedad de las empresas del Grupo Sirenis. Lo anterior, salvo aprobación expresa y por escrito por parte del Comité Técnico Revisor del Condominio. Sin contravención a lo anteriormente citado, exclusivamente los giros como lo son las rentas vacacionales, restaurantes, cafeterías, gimnasios y/o cualquier centro recreativo, únicamente requerirán presentar un aviso por escrito al Comité Técnico Revisor del Condominio con por lo menos 15 (quince) días hábiles de anticipación al inicio de operaciones del mismo.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 15 de junio de 2017.

ARTÍCULO 27°.- No se permitirá tener animales de naturaleza ruidosa, desagradable o nociva, por lo que, en su caso, la Asamblea de condóminos, podrá exigir a través del Administrador, a cualquier propietario, la expulsión de animales domésticos que sean indeseables en el Condominio a costa del condómino propietario del animal indeseable. El propietario que sea sorprendido con animales en peligro de extinción y/o protegidos por la normatividad regulatoria de flora y fauna silvestre, será amonestado por única vez y en caso de reincidencia, el Administrador dará aviso a las autoridades competentes.

Toda persona propietaria, poseedora o encargada de un perro dentro del Condominio, está obligado a colocarle una correa al transitar con él en las áreas comunes permitidas dentro del Condominio o en la vía pública. Otras mascotas domésticas deberán transitar sujetadas o transportadas apropiadamente de acuerdo a su especie. Los propietarios de cualquier animal tienen la responsabilidad de los daños que le ocasione a terceros y de los perjuicios que ocasione, si lo abandona o permite que transiten libremente en la vía pública.

La o el propietario de cualquier mascota doméstica, cuando sea posible según la especie, está obligado a colocarles permanentemente una placa u otro medio de identificación permanente en la que constarán al menos los datos de identificación del propietario. Asimismo, los propietarios serán responsables de recoger las heces ocasionadas de su animal cuando transite con ella en las áreas comunes del Condominio permitidas o en la vía pública.

El propietario que sea sorprendido o apercibido por el Administrador o quien ocupe el cargo de la Administración del Condominio, por no recoger las heces de su mascota o por transitar con un perro sin correa en las áreas comunes del Condominio permitidas, será amonestado por única ocasión y en caso de reincidencia será sancionado conforme a las sanciones que de tiempo en tiempo apruebe la Asamblea de Condóminos o el Administrador o quien ocupe el cargo de la Administración del Condominio.
Las indemnizaciones correspondientes serán exigidas mediante el procedimiento que señalen las leyes aplicables, pero la o el responsable podrá además ser sancionado administrativamente en los términos de este ordenamiento.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 28°.- Las vías de acceso al condominio, estarán siempre resguardadas por el personal de seguridad que haya contratado el Administrador o la administración del condominio para prestar dicho servicio, los visitantes y/o proveedores, deberán seguir en todo momento el protocolo de registro, que determine la empresa encargada de la seguridad del Condominio y que este en funciones. Dentro de estas facultades, se incluye la facultad de amonestar, regular y coordinar las áreas y vialidades sobre las que se estacionen vehículos de los condóminos o sus visitas.

El acceso para los condóminos propietarios y/o residentes con vehículo será por medio de tarjetas electromagnéticas, las cuales deberán de adquirirse pagando el costo de las mismas, en las oficinas administrativas del condominio, previa identificación del adquirente como propietario o residente del condominio. Las tarjetas electromagnéticas se activarán mensualmente, siempre y cuando el propietario o residente, se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, en caso de que el propietario o residente presente atraso en su cuota de mantenimiento, la tarjeta se desactivará, debiendo el propietario y/o residente, acceder al condominio siguiendo rigurosamente, sin excepción, el protocolo de registro que se sigue con los visitantes y/o proveedores, hasta en tanto no se ponga al corriente en el pago de su cuota de mantenimiento.

Ningún ocupante del Condominio podrá entorpecer la entrada, las circulaciones, estacionamientos, ni áreas de esparcimiento del conjunto, dejando en ellas objetos que obstruyan o dificulten el tránsito, uso o goce, o que signifiquen presunción de ejercer dominio sobre bienes comunes o comunes privativos.

El Administrador o quien que esté a cargo de la Administración del Condominio queda expresamente facultado para aplicar las sanciones que de tiempo en tiempo apruebe la Asamblea de Condóminos o el Administrador o quien ocupe el cargo de la Administración del Condominio.-

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 29°.- Los propietarios se obligan a no obstruir con vehículos las circulaciones generales del conjunto, obligándose a usar en cada vivienda los espacios marcados para estacionamiento. Por lo anterior, quedan estrictamente prohibidas las siguientes áreas para estacionarse dentro del Condominio:

1. Lado izquierdo de las vialidades.
2. Zonas en las que se tenga la señal de prohibido estacionarse.
3. Zonas de banquetas las cuales son de circulación de personas.
4. Zonas donde se dañen las áreas verdes.
5. En los domicilios que no corresponda al del residente del Condominio.
6. Zonas de acceso al Condominio.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 30°.- Los propietarios que no ocupen por sí mismos las viviendas o que las den en arrendamiento, serán sin embargo, responsables en general, de cumplir y hacer cumplir la observancia y ejecución de las reglas, cargas y condiciones impuestas en el presente Reglamento, así como de los acuerdos adoptados en Asamblea general de Condóminos.

ARTÍCULO 31°.- Los propietarios deberán comunicar al administrador los nombres de las personas que ocupan las viviendas en renta y responderán por los daños y perjuicios

provocados por los arrendatarios, mismos que quedarán sujetos al cumplimiento y observancia del presente reglamento y demás legislación aplicable.

ARTÍCULO 32°.- Los propietarios deberán soportar, exclusivamente, los impuestos y demás cargos que por su propiedad particular les corresponda. Para los efectos del impuesto predial cada lote de tierras de uso privado en propiedad se empadronará por separado, así como el derecho de uso y goce de zona marítima federal, consumo de agua y demás impuestos que graven su vivienda.

ARTÍCULO 33°.- Aun cuando alguno de los propietarios renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen el artículo 41 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, la escritura constitutiva y este reglamento.

ARTÍCULO 34°.- Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno de los derechos establecidos en el presente capítulo y deseen presentar alguna queja, deberán dirigirse al administrador que, según la importancia del caso, dará cuenta a la asamblea de propietarios.

CAPÍTULO CUARTO
CARGAS COMUNES, REPARTICIÓN Y PAGO

ARTÍCULO 35°.- Las cargas comunes se entienden las que comprenden el costo de conservación de los bienes comunes y de los bienes comunes privativos, la prestación de servicios comunes y la creación de un fondo de reserva.

ARTÍCULO 36°.- Son cargas comunes:

A) Los gastos de reparación y conservación de cualquier naturaleza, que exijan las diversas partes en la propiedad común y en la propiedad común privativa del Condominio.

B) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo, de servicio y de conservación.

C) Los gastos de agua y de alumbrado de todas las partes comunes y de los utensilios y materiales necesarios para la conservación y la limpieza del Condominio.

ARTÍCULO 37°.- Existiendo la tabla de indivisos que aparece al final de este reglamento, la cual marca el porcentaje que sobre los bienes comunes tiene en propiedad cada lote de uso privado en propiedad y como no es posible cuantificar en qué medida disfruta cada propietario de los bienes y servicios comunes, dicha tabla se utiliza para aplicar los porcentajes marcados a este tipo de gastos y determinar la cuota de cada lote de tierra privado en propiedad.

ARTÍCULO 38°.- En el caso de que un propietario aumente las cargas comunes para su beneficio, él solo deberá absorber lo extra de la carga común.

ARTÍCULO 39°.- Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente causarán, a favor del consorcio de propietarios un interés del 5% mensual, a partir de la fecha en que deban ser cubiertas, lo recabado por concepto de intereses incrementará el fondo de reserva.

ARTÍCULO 40°.- El acta de asamblea, en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil a los remisos, independientemente de que, el propietario que no cumpla a las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

ARTÍCULO 41°.- El condómino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el derecho de

preferencia o de tanto, en su caso, el ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea especial de condominios por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble, a dicha asamblea también será convocado el condominio moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 42°.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas:

A) Solamente el administrador autorizará para llevar a cabo obras de reparación en las áreas comunes e instalaciones generales.

B) Se prohíben las obras que puedan demeritar el conjunto o alguna propiedad privada.

ARTÍCULO 43°.- Todos los propietarios tendrán obligación de contribuir a los gastos de administración, conservación, limpieza, reparación y funcionamiento de los bienes, instalaciones y servicios comunes, en la proporción que les corresponda.

ARTÍCULO 44°.- El pago de las cuotas correspondientes a la liquidación de los gastos comunes del conjunto se hará en los primeros cinco días de cada mes.

ARTÍCULO 45°.- La limpieza y el cuidado del conjunto estarán a cargo del personal empleado por el administrador, cuyos honorarios deberán ser considerados dentro de las cargas comunes del condominio y cuantificados en el presupuesto anual que se apruebe en asamblea de condóminos según corresponda.

ARTÍCULO 46°.- El horario de iluminación de las áreas comunes, será fijado por el administrador del Condominio, salvo indicación expresa acordada en asamblea.

CAPÍTULO QUINTO
DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 47°.- La Asamblea general de propietarios será el órgano competente para resolver los asuntos relativos a los bienes comunes, equipos e instalaciones comunes y en general todos los asuntos de interés de los propietarios.

ARTÍCULO 48°.- Las asambleas de propietarios serán ordinarias o extraordinarias.

ARTÍCULO 49°.- Las convocatorias para asambleas de propietarios deberán ser hechas por el administrador, sin embargo los propietarios que representen cuando menos el 40% del valor del Condominio podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el administrador convoque a una asamblea de propietarios para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud, si el administrador no hiciere la convocatoria en los 10 días siguientes a la solicitud, se representará la solicitud al comité de vigilancia mismo que hará la convocatoria dentro de los 10 días siguientes. Si el comité no convoca la asamblea, un juez civil lo hará a petición de los propietarios, quienes acreditarán que representan por lo menos el 40% del proindiviso.

ARTÍCULO 50°.- Las asambleas podrán celebrarse, sin previa convocatoria, si todos los propietarios estuvieran presentes en el momento de la asamblea.

ARTÍCULO 51°.- Las actas de asambleas se registrarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea.

ARTÍCULO 52°.- Los propietarios podrán ser representados en la asamblea por la persona que designen por carta poder simple firmada ante dos testigos.

ARTÍCULO 53°.- Las asambleas serán presididas por el administrador y en caso que estuviese ausente, por la persona que designen por mayoría de votos, el presidente nombrará un escrutador y un secretario entre los mismos propietarios presentes.

ARTÍCULO 54°.- Si no pudieran tratarse todos los asuntos y puntos contenidos el día y la hora señalados por la Asamblea, ésta podrá celebrar sesiones en los días subsecuentes que determine sin necesidad de nueva convocatoria.

ARTÍCULO 55°.- Las asambleas ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año, además de los asuntos especificados en la orden del día deberán:

1) Discutir, aprobar y resolver lo relacionado con el informe y cuenta de gastos que deberá rendir el administrador.

2) Discutir y aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente y la forma de allegarse los fondos necesarios para cubrirlo.

3) Nombrar al administrador y determinar su remuneración.

4) Designar a los miembros del comité de vigilancia.

ARTÍCULO 56°.- Las asambleas extraordinarias serán convocadas para tratar cualquier de los siguientes asuntos:

1) Discutir y aprobar cualquier modificación de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, incluyendo, pero no limitado a la constitución de sub-condominios dentro de las partes individuales o privadas del Condominio Maestro, la fusión o subdivisión de éstas y/o el cambio de uso de suelo de las mismas.

2) Extinción del régimen de propiedad en condominio.

3) Para emprender obras que, aunque den mejor aspecto o mayor comodidad no aumenten el valor del conjunto, u obras que sin ser necesarias aumentan el valor del conjunto.

4) Modificación del reglamento de condominio y administración.

5) Cualquier asunto que requiera el voto unánime de los propietarios.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 57°.- Para ser válidas las asambleas ordinarias que se celebren en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quorum del 90 % (noventa por ciento) del proindiviso, cuando se realice por segunda convocatoria el quorum será cuando menos del 51 % (cincuenta y uno por ciento) del proindiviso, si la asamblea se efectuare en tercera convocatoria el quorum se integrará con los miembros presentes en ese momento y las resoluciones serán válidas cuando la votación de los propietarios sea cuando menos del 75% (setenta y cinco por ciento) del proindiviso presente en la asamblea.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 10 de julio de 2010.

ARTÍCULO 58°.- Para ser válidas las asambleas extraordinarias que se celebren en virtud de primera convocatoria se requerirá un quorum del 90 % (noventa por ciento) del proindiviso, cuando se realice por segunda convocatoria el quorum será cuando menos del 51 % (cincuenta y uno por ciento) del proindiviso, si la asamblea se efectuare en tercera convocatoria el quorum se integrará con los miembros presentes en ese momento y las resoluciones serán válidas cuando la votación de los propietarios sea cuando menos del 75% (setenta y cinco por ciento) del proindiviso presente en la asamblea.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 10 de julio de 2010.

ARTÍCULO 59°.- ***(Artículo derogado en Asamblea de Condóminos de fecha 10 de julio de 2010).***

ARTÍCULO 60°.- En caso de copropiedad de una vivienda o lote de uso privado en propiedad, los copropietarios deberán nombrar un representante común para asistencia y votación en asambleas.

ARTÍCULO 61°.- Las resoluciones legalmente tomadas en las asambleas obligan a todos los propietarios, incluso los ausentes o disidentes.

CAPÍTULO SEXTO
DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 62°.- El Condominio mediante Asamblea podrá constituir un comité de vigilancia, el cual estará conformado con por lo menos tres propietarios elegidos por la asamblea, que se ocuparán de los asuntos que no ameriten de urgencia la intervención de la misma Asamblea.

ARTÍCULO 63°.- El Comité de Vigilancia tendrá los atributos y obligaciones siguientes:

El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones;

I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea de Condóminos respectiva;
II.-Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
III.-Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el Administrador, cuando así lo hubiese acordado la Asamblea;
IV.-En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo;
V.-Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la asamblea;
VI.-Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;
VII.-Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del Condominio;
VIII.-Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
IX.- Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando éstos lo hayan requerido al Administrador y él no lo haga dentro de los diez días siguientes a la petición; Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa;
X.-Solicitar la presencia de un representante del Ayuntamiento correspondiente o de un notario público en los casos previstos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo. El Presidente del Comité de Vigilancia, de manera mancomunada con el Administrador, podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas; y
XI.-Las demás que se deriven de la Escritura Constitutiva y de este Reglamento.

ARTÍCULO 64°.- El Comité durará en funciones un año, y se entenderá reelecto por un periodo igual si no se designa un nuevo comité.

CAPÍTULO SÉPTIMO
DEL FONDO DE RESERVA

ARTÍCULO 65°.- Será potestativo de la Asamblea de Condóminos, la obligación de constituir un fondo de reserva a cargo de los propietarios, cuyo monto servirá para que el administrador pueda cumplir y atender adecuadamente todas las funciones relacionadas con la administración y conservación de los bienes y servicios comunes.

ARTÍCULO 66°.- El fondo de reserva se constituirá con las aportaciones individuales en numerario que hagan los propietarios, las cuales se harán en proporción de acuerdo a la tabla de indivisos, de acuerdo a la cantidad aprobada en Asamblea.

ARTÍCULO 67°.- El fondo se empleará para cubrir gastos de emergencia, así como los gastos normales cuyo importe no hubiere sido cubierto oportunamente por las cuotas que a cada propietario corresponde pagar.

ARTÍCULO 68°.- El fondo de reserva será permanente y deberá mantenerse cuando menos con un monto, igual al importe de los gastos de dos bimestres.

ARTÍCULO 69°.- El encargado y responsable del fondo de reserva será el administrador, quien deberá rendir cuentas del mismo a la asamblea de propietarios en su informe anual y bimestral al comité de vigilancia.

ARTÍCULO 70°.- La finalidad del fondo de reserva solo podrá variarse por acuerdo de la asamblea de propietarios.

ARTÍCULO 71°.- Las cantidades cobradas por intereses de propietarios morosos y cualquier otra cantidad que se recaude y deba quedar en favor de todos los propietarios se aplicarán a incrementar el fondo de reserva.

CAPÍTULO OCTAVO
GRAVÁMENES

ARTÍCULO 72°.- Cada uno de los propietarios responderá solo del gravamen que comprenda su propiedad y a la parte proporcional que ésta represente en los bienes comunes.

ARTÍCULO 73°.- En caso de ruinas o vetustez del conjunto se estará en lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del estado De Quintana Roo.

CAPÍTULO NOVENO
SANCIONES

ARTÍCULO 74°.- Además de las sanciones contenidas en el presente reglamento, el propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo o viole este reglamento, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Estado de Quintana Roo o la escritura constitutiva, será responsable de los daños y prejuicios que ocasione a los demás.

ARTÍCULO 75°.- En caso de violación o incumplimiento a este reglamento, el administrador dará cuenta al comité de vigilancia, el cual determinará si procede o no, amonestar al propietario responsable.

ARTÍCULO 76°.- En el caso de que un propietario reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, por violaciones al reglamento o incumplimiento de sus obligaciones, su caso será sometido a consideración de la asamblea y ésta podrá proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo el cual se trascribe a continuación de manera literal:

> *Artículo 44.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento del Condominio, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelto en la asamblea extraordinaria de Condóminos, por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del indiviso del Condominio. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.*
>
> ***Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.***

CAPITULO DÉCIMO
LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 77.- Queda prohibido iniciar alguna construcción o modificar cualquier construcción en los lotes de terreno que conforman el condominio, hasta que los planos y especificaciones, o cualquier otro material descriptivo que se requiera, hayan sido presentados ante el Comité Técnico Revisor y aprobados por escrito por los miembros de éste comité, en cuanto a la armonía del diseño exterior respecto del conjunto del condominio y de conformidad con este reglamento y demás normas y leyes aplicables.

Los planos del proyecto presentados ante el Comité Técnico Revisor, comprenderán lo siguiente:

A) La ubicación y descripción de todas las mejoras existentes y propuestas.

B) Los planos arquitectónicos de planta, conjunto, alzados, cortes y fachadas.

C) Los dibujos en los que se muestren todas las elevaciones respecto de las áreas circundantes.

D) La ubicación de accesos, puertas y ventanas.

E) La descripción detallada y planos de las instalaciones eléctricas con su respectivo cuadro de cargas y diagrama unifilar, instalaciones de gas lp, hidráulicas, sanitarias y de alarmas.

F) Las especificaciones y formas de construcción.

G) El plano de drenaje propuesto.

H) Una descripción de los materiales, texturas, acabados, tipos de pisos, cancelería y colores a utilizar tanto en interiores como en exteriores con muestras.

I) El programa de construcción y obra propuesto.

J) Cualquier otra información que el Comité Técnico Revisor pueda solicitar.

Los planos deberán elaborarse de acuerdo con las leyes y reglamentos de construcción para el Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

Un conjunto de los planos, tal como hayan sido finalmente aprobados, deberá conservarse por el Comité Técnico Revisor, como un registro permanente.

Los documentos que deben presentarse al Comité Técnico Revisor, con el fin de obtener el permiso para realizar las obras en el desarrollo, serán las siguientes:

DATOS DEL PROYECTO

a) Plan de topografía;
b) Ubicación en el plano de árboles y rehoyadas de importancia;
c) Número de manzana y lote;
d) Superficie del lote y cálculo de la superficie cubierta y de volumen de construcción;
e) Superficie de desplante, indicando el punto más bajo de la plataforma de desplante para la medición de la altura de la edificación;
f) Niveles de construcción;
g) Superficie de áreas verdes.

PROYECTO DE LAS CONSTRUCCIONES

a) Croquis de ubicación.
b) Plantas arquitectónicas por nivel a escala 1:100 conteniendo:
    i. Red de drenaje.
    ii. Red de aguas pluviales con ubicación y solución de los pozos de absorción o de inyección.
c) Proyección de techos y cumbreras, áreas de estacionamiento, desplante de las edificaciones e instalaciones recreativas, jardines, límites del lote, niveles de piso.
d) Planta de azoteas.
e) Planta de cimentación con los detalles correspondientes.
f) Secciones longitudinales y transversales con ubicación de red sanitaria.
g) Fachadas y especificaciones de acabados.

Todos los documentos antes mencionados deberán ser presentados con 5 copias y estar firmados por el propietario. Se recomienda que se incluya la firma del perito autorizado por el H. Ayuntamiento de Solidaridad, Playa del Carmen, Quintana Roo y sin excepción, deberá indicar los domicilios y/o teléfonos a los cuales el condominio podrá solicitar aclaraciones o comunicar decisiones.

El Comité Técnico Revisor, podrá rechazar parcial o totalmente cualquier proyecto que no se ajuste a los presentes lineamientos.

I. No reunir las características de calidad establecidas.
II. Que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general.
III. Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del desarrollo, indicando las adecuaciones que deberán realizarse.
IV. Por contravenir la legislación aplicable, así como el reglamento del condominio.

La decisión del Comité Técnico Revisor será definitiva.

En caso de que el Comité Técnico Revisor deje de aprobar o desaprobar planos y especificaciones dentro de los noventa (90) días naturales siguientes a la fecha en que tales planos y especificaciones hayan sido presentados al comité mencionado, se entenderá como una negativa ficta, es decir se considerará que los mismos han sido negados, salvo que el Comité Técnico Revisor determine lo contrario.

Dicha aprobación, sin embargo, no liberará a los condóminos de la obligación de cumplir con todas las disposiciones de este reglamento, así como las demás leyes y ordenanzas aplicables.

ARTÍCULO 78.- El Comité Técnico Revisor, ni el administrador, ni ninguna persona que actúe en representación de cualquiera de ellos, será responsable en forma alguna entre sí, o ante terceros, por cualquier daño, pérdida o perjuicio sufrido o reclamado a causa de:

I. La aprobación de cualesquier planos, dibujos, especificaciones y otro material presentado ante el comité, estén o no defectuosos;

II. La construcción o ejecución de cualquier obra, se haga o no de acuerdo con los planos, dibujos o especificaciones aprobados.

ARTÍCULO 79.- Si una construcción o modificación no se concluye dentro de los doce (12) meses contados a partir de la fecha de inicio de la obra, o si la misma se está terminando o fue terminada en tal forma que no esté de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados o con las disposiciones de este reglamento, el administrador, dará aviso de tal circunstancia al condómino responsable y si dicha circunstancia no es corregida dentro de los treinta (30) días siguientes, el administrador convocará al Comité Técnico Revisor quien determinará la sanción correspondiente, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y/o penales que pudieran derivar.

ARTÍCULO 80.- Cada condómino será responsable por la pérdida o daño, de la naturaleza que sea, que afecte a su propiedad y deberá comenzar a construir o reparar el deterioro, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que ocurrió el daño o la destrucción por cualquier causa, y procederá diligentemente a su terminación, en caso contrario, el Comité Técnico Revisor, podrá sancionar tal incumplimiento.

ARTÍCULO 81.- Las edificaciones e instalaciones deberán respetar las condiciones naturales del predio, alterando en forma mínima la topografía, preservando los escurrimientos y las especies vegetales.

Para el apego al relieve del terreno, de pendientes de mayores al 10%, (diez por ciento), se evitará un solo bloqueo edificado, favoreciéndose la construcción en terrazas o escalonamientos adaptados a la topografía.

En pendientes del 10% (diez por ciento) al 15% (quince por ciento) los cortes y rellenos deberán ser inferiores a un metro, pendientes mayores del 15% (quince por ciento), no podrán ser superiores a dos metros.

Los volúmenes construidos no deberán obstruir las vistas que gocen las edificaciones que existen en los predios vecinos.

Si el Comité Técnico Revisor determina que las construcciones obstaculizan la vista o comprometen la privacidad de los vecinos, solicitara modificación al proyecto.

ARTÍCULO 82.- Todo los anuncios, señalamientos, letreros, lonas o carteles que se pretendan utilizar en el Condominio, incluyendo enunciativa más no limitativamente (i) los que sean de carácter temporal para la identificación del trabajo o del contratista el desarrollo de cualquier construcción dentro del Condominio así como los datos generales de las autorizaciones para la construcción de la obra; (ii) los permanentes que se pretendan utilizar enunciativa más no limitativamente en lotes multifamiliares para la identificación de conjuntos residenciales; (iii) los temporales y/o permanentes que sean colocados para la señalización de locales comerciales dentro del Condominio.; (iv) y cualquier otro tipo de letrero y/o señalamiento, deberán de ser aprobados por el Administrador o quien esté a cargo de la administración del Condominio por lo que los condóminos deberán de cumplir en todo momento con los siguientes lineamientos:

I. Los materiales que se podrán utilizar para la instalación de anuncios y señalamientos, serán base de hierro forjado, piedra o madera, con iluminación dirigida, quedando prohibido el uso de luz neón.

II. Los diseños de los anuncios podrán ser a base de pintura aplicada directamente sobre los elementos de la fachada, o bien, sobre estructuras verticales empotradas al piso. Se sugiere utilizar un máximo de dos colores en tonos mate y la tipografía será lo más simple posible.

III. El área máxima ocupada por un anuncio será del 15% (quince por ciento), del total de la superficie de los muros, cuando esté pintado o adosado al mismo; cuando sea colocado en Bandera o volado perpendicular al muro, su dimensión vertical no será mayor que su anchura, la cual tendrá como máximo 1.20 metros o 15 centímetros menos del ancho de la banqueta y será colocado a una altura mínima de 3.00 metros.

IV. Queda prohibida la instalación de anuncios en lotes baldíos, en áreas comunes o sobre azoteas, así como los anuncios fabricados en material translucido con iluminación interior.

V. Durante el proceso de la construcción, se permitirá solamente un letrero de identificación del trabajo o del contratista. Todos los señalamientos deberán ser retirados después de que la construcción haya sido terminada".

VI. Será obligación de todos los condóminos darles mantenimiento adecuado a los letreros y/o anuncios que sean colocados de manera permanente para la identificación de lotes multifamiliares como lo son los conjuntos residenciales, así como los anuncios que sean colocados para la señalización de locales comerciales dentro del Condominio.

VII. Quedan prohibidos los anuncios y/o letreros temporales o permanentes que se encuentren dañados, rotos, despintados, mal colocados, por lo que será responsabilidad en todo momento para el Condómino propietario mantener un adecuado estado físico y cumplimiento de los estándares establecidos en el presente artículo.

El Administrador o quien esté a cargo de la administración del Condominio tendrá la potestad de mandar a quitar/remover los anuncios previamente aprobados que no cumplan con los estándares establecidos en este Reglamento.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 83.- Los drenajes pluviales deberán quedar separados de las aguas residuales.

Los escurrimientos naturales no podrán ser modificados; por el contrario, serán protegidos para impedir la formación de corrientes, las aguas pluviales provenientes de lotes, vialidades, estacionamientos, pisos, terrazas y cubiertas se encauzarán hacia los escurrimientos naturales o a pozos de absorción, de tal forma que no provoquen erosión o afectaciones de áreas vecinas, evitándose enviarlos a la vialidad principal del desarrollo.

Para ser autorizados y aprobados por el desarrollo, los pozos de absorción o inyección serán sometidos a las pruebas que garanticen su buen funcionamiento, verificando que no provoquen efectos nocivos en las zonas de infiltración aledañas.

ARTÍCULO 84.- Todas las redes de servicio y de infraestructura deberán ser ocultas. Las descargas sanitarias se conectarán a la red general de drenaje sanitario, quedando prohibidas las fosas sépticas.

No se permitirán descargas de aguas residuales a causes y cuerpos de agua, aun aquellas previamente tratadas.

La iluminación externa e interna de cada predio no deberá provocar resplandores excesivos y deslumbramientos, ni dirigir haces de luz a áreas vecinas. Las fuentes luminosas: focos, lámparas o similares no podrán estar expuestos directamente a la vista.

Los medidores de agua potable y electricidad se ubicarán a no más de 3.00 metros del límite frontal de la propiedad, y podrán estar ocultos a la vista, pero accesibles sin dificultad, a la supervisión oficial.

Durante la etapa de construcción, el propietario será el responsable de las instalaciones dentro del Condominio y en caso de daños deberá restituirlos sin dilación alguna, en caso de dilación, el Condominio podrá optar por hacer las reparaciones pertinentes a costa del condómino responsable directa o indirectamente.

ARTÍCULO 85.- Todos los habitantes y usuarios del desarrollo estarán obligados a mantener en buen estado de conservación, limpieza, seguridad y orden visual tanto las zonas privadas como las zonas comunes, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

I.- Basura. El manejo de los residuos sólidos se sujetará a los sistemas de recolección que conjuntamente establezcan el ayuntamiento y el desarrollo, recomendándose la instalación de compactadores de basura en las edificaciones.
Queda prohibido el uso de trituradores de basura, así como la disposición de residuos en cualquiera de las zonas del propio desarrollo.

Los desperdicios y la basura doméstica deberán ser colocados en los depósitos cerrados en cada propiedad, en bolsas separadas; una de color blanco para los residuos orgánicos y otra de color negro para los desperdicios no degradables.

Todo residuo producto del proceso de construcción será confinado en el predio de que se trate, debiéndose contar con un contenedor de basura la cual será retirada periódicamente para evitar su acumulación.

Durante la etapa de construcción, todos los materiales, deberán ser almacenados dentro de la propiedad, manteniéndolas, la vialidad y el área de servicios, limpia de todo material.

Se deberá colocar una protección visual en todo el frente del lote que colinda con la vialidad, a una altura de 2m.

II.- Ruidos. Se prohíbe la colocación, operación e instalación de bocinas, timbres, máquinas, equipos u otros instrumentos que ocasionen molestias o problemas a los

vecinos y en ningún caso la emisión de ruidos o sonidos deberá sobrepasar los 65 decibeles, exceptuando las obras que estén en construcción, durante el periodo y el horario permitidos por el Administrador del Condominio o quien esté a cargo de la administración de este, según los acuerdos que se tomen en asamblea, al respecto.

IV.- **Productos o Materiales Peligrosos.** Se prohibirá manejar o almacenar dentro del desarrollo materiales inflamables, explosivos, peligrosos o molestos, excepto aquellos necesarios en el proceso de construcción y permitidos por la autoridad respectiva y el Condominio Complejo Turístico Yalku.

ARTÍCULO 86.- En caso de que la ejecución del proyecto requiera la sustitución de la flora existente, se sembrará un mínimo de tres individuos de la misma especie afectada, sustituyendo los ejemplares que no sobrevivan.

La vegetación introducida deberá ser aprobada a adaptación al medio, equivalente ecológicamente a la desplazada y además, no podrán bloquear las visitas desde las edificaciones adyacentes.

De manera enunciativa, más no limitativa, se adiciona una guía de especies vegetales que se describe en la tabla 1 al final de este reglamento.

En cada predio se destinará para áreas verdes, como mínimo el 50% (cincuenta por ciento) del espacio libre de la edificación.

En el diseño de la jardinería y ornamentación, se recomienda.

I. No mezclar las especies consideradas como únicas y agrupar aquellas con similares requerimientos de riego.

II. Minimizar el uso de cactus, paisaje rocoso, duro o árido.

Se preservará el arbolado con un diámetro mayor de 15 centímetros, o de altura superior a 6 metros, así mismos aquellas especies enlistadas en la normatividad que determina los individuos raros, endémicos, en peligro de extinción o sujetos a protección especial.

En cualquier disturbio o alteración en la vegetación nativa será compensado con la introducción de especies autorizadas o ecológicamente similares en el área afectada.

No está permitido comercializar las especies vegetales nativas existentes en el área del desarrollo.

Se prohíbe estrictamente en todo momento, molestar, capturar, cazar y comercializar animales, presentes en toda el área del Condominio y zonas aledañas.

Ningún animal doméstico o mascota podrá andar sin custodia o control de su propietario o responsable ni tampoco tendrá acceso a la zona de playa. El Administrador o quien esté a cargo de la Administración del Condominio se servirá girar avisos y/o comunicados para notificar al propietario que no cumpla con estas estipulaciones. Al tercer aviso, el propietario será acreedor a las sanciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.

ARTÍCULO 87.- Los propietarios o desarrolladores de lotes en los que se localizan vestigios arqueológicos, quedan obligados a la observancia de la legislación en la materia.

ARTÍCULO 88.- El uso del suelo de cada lote que conforma el Condominio, es el propósito específico a que podrán destinarse cada lote en particular, dicho uso de suelo está claramente señalado en el plano maestro, conforme a la tabla normativa de cada lote y que determinan en el régimen de propiedad en condominio.

Cualquier otro uso no especificado, será motivo de un dictamen especial del Comité Técnico Revisor.

ARTÍCULO 89.- El índice de la superficie del predio que puede construirse en el nivel de desplante de la construcción, no podrá ser superior a aquel especificado en la tabla normativa de cada lote.

Para su aplicación a proyecto:

- Superficie máxima a construir menos área total del lote por Coeficiente de Utilización del Uso del Suelo (C.U.S).

ARTÍCULO 90.- Las servidumbres podrán ser frontales, laterales y posteriores. Sin embargo, no podrá ser construida en la franja de terreno dentro del lote contada a partir de los alineamientos de la propiedad.

Las dimensiones de las servidumbres variarán según la zona en que se ubique el lote, según las especificaciones del plano maestro y de la tabla normativa de cada lote.

Cuando el límite de propiedad estén redes de infraestructura, se dejará libre de toda construcción una franja de 1.50 metros a cada lado del eje de la instalación que se trate, para garantizar el mantenimiento de las mismas. Así mismo el espacio entre la calle y el principio del lote, quedará libre y exento de cualquier tipo de construcción, por lo que queda prohibido romper y/o modificar dicho espacio, salvo la aprobación por escrito del Comité Técnico Revisor.

ARTÍCULO 91.- Los lotes de terreno que conforman el Condominio, son unifamiliares o multifamiliares.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O..S.) de los lotes Unifamiliares del Condominio, nunca podrá ocupar más del 30% (treinta)de la superficie total del lote de uso privado en propiedad y para los lotes Multifamiliares del Condominio, el (C.O.S), nunca podrá ocupar más del 40% (cuarenta por ciento),

Cada lote dependiendo del uso de suelo que le corresponda, deberá apegarse estrictamente a al cuadro de restricciones, especificado en la tabla normativa que le corresponda a cada lote,

En los proyectos de construcción, cada lote de terreno, deberá contar con un mínimo de cajones de estacionamiento, los cuales deberán apegarse a las especificaciones que determina el Reglamento de construcción del Municipio de Solidaridad, en el Capítulo XXVIII de dicho ordenamiento.

<u>Casa Habitación</u>

Unifamiliar hasta 80.00 m2 1 cajón y mayor de 81.00 m2 2 cajones

<u>Habitación multifamiliar</u> y edificios de departamentos hasta 70.00 m2 1 cajón por departamento y de 71.00 m2 en adelante 1 cajón por departamento.

Las dimensiones de los cajones de estacionamiento, deberán cumplir con las medidas establecidas en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.

TIPO DE AUTOMÓVIL LONGITUD ANCHURA
Grande y PickUp 6.00 m 2.50 m
Chico 5.00 m 2.50 m

No se permiten cajones que para su ocupación implique el desplazamiento de otros vehículos.

ARTÍCULO 92.- Sin excepción, todas las medidas que se contemplan para la construcción en cada lote, incluyendo la altura máxima permisible, serán aplicadas a pie de calle.

En los lotes unifamiliares, la altura máxima es de 6.00 metros y en los lotes multifamiliares, la altura se expresa en pisos o metros; la relación es de 4.00 metros máximo por piso, con un máximo total de 12 metros de altura.

La altura máxima de elementos de ornato-torretas, cúpulas, chimeneas, cerramientos de instalación será de 3.00 metros sobre la altura máxima permitida para la construcción.

ARTÍCULO 93.- Todas las fachadas, incluyendo la de los techos o azoteas deberán terminarse completamente, empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen rustica del conjunto, quedando prohibido dejar las construcciones en obra negra.

No están permitidas las instalaciones visibles sobre la fachada, a excepción de gárgolas o bajantes ornamentales para las aguas pluviales.

Los techos deberán tener superficies inclinadas en una proporción del 70% (setenta por ciento) como mínimo respecto a su superficie total, empleando preferentemente cubiertas de teja, palapas etc.; y pudiendo ser completadas con elementos cupulares o abovedados.

A fin de lograr una temperatura confortable en el interior de las edificaciones, se recomienda que el área de muros sea el doble del área de ventanas.

Cuando por razones funcionales se requiera de algún vano en la edificación sea de cristal, deberá remeterse a un mínimo de 60 centímetros del paño real de la fachada, de manera que conforte un segundo plano.

Se permitirá la utilización de setos vivos de 80 centímetros de altura máxima sobre el nivel del terreno natural.

En las colindancias de cualquier área privativa, quedarán prohibidas las bardas de cualquier material, excepto en donde sean estrictamente necesarias, debiendo contar con la autorización previa del Comité Técnico Revisor.

ARTÍCULO 94.- En aras de armonizar la imagen del desarrollo con el entorno natural, se permitirá la aplicación de la gama de colores tierra (arena, ocres, terracotas) quedando prohibidos los colores reflejantes y estridentes, sin perjuicio de lo anterior, la gama de colores a utilizar, deberá ser autorizada por el Comité Técnico Revisor.

Así mismo, la cancelería o herrería que se pretenda usar en las ventanas de cada vivienda, deberá estar aprobada por el Comité Técnico Revisor.

ARTÍCULO 95.- Todas las instalaciones de servicio deberán ser ocultas desde cualquier punto circundante.

Los patios, tendederos y cualquier otra área de servicio deberán estar debidamente ocultos por muros, celosías o setos.

Se recomienda en la instalación de inodoros, utilizar los depósitos de agua con capacidad de 6 litros, con el fin de optimizar el uso de agua potable.

Toda construcción deberá instalar en los fregaderos de las cocinas, tarjas, etc. su propia trampa de grasas, previa a la conexión a la red general de drenaje sanitario para dar cumplimiento a los límites máximos permisibles de los parámetros de los contaminantes, establecidos en la norma mexicana (nom-cca-032-ecol/1993) publicada en el diario oficial de la federación del 18 de octubre de 1993.

Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, excepto durante el proceso de la obra, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO
DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 96.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por el presente Reglamento o la Escritura Constitutiva del Condominio, podrán ser sancionados conforme al Título Décimo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, en sus artículos 67 y 68 aquí transcritos a la literalidad, sin perjuicio de las demás acciones legales que deriven por el incumplimiento o violación al presente reglamento.

> *Artículo 67.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:*
>
> *I.- Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones I, IV, V, VII y VIII del artículo 21 de esta Ley, serán de 20 a 40 días de salario mínimo general vigente en el Estado;*
> *II.- Multa de 15 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II, III, VI y IX del artículo 21;*
> *III.- Multa de hasta 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia; y*
> *IV.- Multa de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en el Estado, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento o en su caso la Asamblea y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.*
>
> *Artículo 68.- Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por la Asamblea General, la cual como órgano supremo, las harán valer mediante la vía ejecutiva civil y seguirá el procedimiento a que se refiere el artículo 43 de esta Ley. A dicha Asamblea también será convocado el condómino infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.*
>
> *Dicha resolución deberá ser aprobada mediante el voto de más del 50% del proindiviso del condominio y será debidamente notificada dentro de los cinco días siguientes.*
> ***Artículo reformado mediante Asamblea de Condóminos de fecha 24 de abril de 2017.***

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
TRANSITORIOS

1.- (DEROGADO)

2.- (DEROGADO)

3.- (DEROGADO)

PRIMERO.- El presente reglamento entrara en vigor a partir de la protocolización del acta de asamblea en la que fueron aprobadas las modificaciones y adecuaciones al mismo.

SEGUNDO.- Para todo lo no previsto en el presente reglamento serán aplicables las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, supletoriamente el código civil y demás preceptos legales aplicables, la escritura constitutiva, el uso y la costumbre.

TABLA 1

ESPECIES VEGETALES DE APLICACIÓN RECOMENDABLE

ÁRBOLES DE SOMBRA

Kat	Parmentiera edulis
Tzimin	Bauhinia jennings
Mechuda, chit	Beaucarnea ameliae
Kitamche	Caesalpinia gaumeri
K'oochle'	Cecropia obtusifolia Chrysobalanus icaco
Xbolontib'	Ciccuc gossypiifolia Phyllanthus nobilis
Kuka	Pseudophoenis sargentil
Guayabillo	Psidium Sartorianum
Sabal, Guano	Sabal Yapa Senna racemosa
Chit	Trinax radiata
Subin	Acacia dolichostachya
Ramon	Brosimun alicastrum
Kí´ch´(hule)	Castilla Elastica
Pich	Enterolobium cyclocarpum
Guaje	Leucaena Glauca
Tzalam	Lysoloma bahamensis
Cacahuananche	Gliricidia sepium
Jabin	Piscidia communs
Chhalcah	Bursera Simaruba
Cedro	Cedrela Odorata
Chathe	Switwnia macrophylia
Solimanche´	Hurra poliandra
Abal	Spondias mombim
Chakats	Luehea speciosa
Ceiba	Ceiba Pentandra
K´uhche´	Pseudobombax ellipticum
Bulin	Guazuma ulmifolia Dendropanax arboreus Chrysophyllum Mexicanum
Zapote	Manilkara Zapota
K´aniste	Pouteria campechiana
Nikte´	Plumeria rubra
Copite	Cordia alliodora
Yaxnic	Vides gaumeri

TABLA 2

TABLA PROINDIVISOS CONDOMINIO

LOTE	% INDIVIDUAL	LOTE	% INDIVIDUAL	LOTE	% INDIVIDUAL	LOTE	% INDIVIDUAL
1	0.06023	51	0.06029	101	0.05554	151	0.06362
2	0.05559	52	0.06017	102	0.05554	152	0.06362
3	0.05588	53	0.06017	103	0.05554	153	0.06362
4	0.05642	54	0.06029	104	0.05554	154	0.06362
5	0.05595	55	0.06025	105	0.05554	155	0.06362
6	0.05593	56	0.05562	106	0.05554	156	0.06362
7	0.05741	57	0.05554	107	0.05946	157	0.06362
8	0.05802	58	0.05554	108	0.05929	158	0.06362
9	0.05906	59	0.05554	109	0.05929	159	0.06362
10	0.06332	60	0.05554	110	0.06869	160	0.06362
11	0.06277	61	0.05554	111	0.05554	161	0.06362
12	0.05662	62	0.05554	112	0.05554	162	0.06362
13	0.05662	63	0.05554	113	0.05554	163	0.06362
14	0.05662	64	0.05554	114	0.05554	164	0.06362
15	0.06013	65	0.06395	115	0.06951	165	0.06362
16	0.05670	66	0.07103	116	0.06736	166	0.06362
17	0.05676	67	0.05554	117	0.06736	167	0.06362
18	0.05676	68	0.05554	118	0.06767	168	0.06362
19	0.05676	69	0.05554	119	0.07213	169	0.06362
20	0.05676	70	0.05554	120	0.06353	170	0.06362
21	0.05676	71	0.05677	121	0.06648	171	0.05672
22	0.05677	72	0.06060	122	0.06790	172	0.05672
23	0.05677	73	0.06060	123	0.06782	173	0.05672
24	0.05677	74	0.06060	124	0.06623	174	0.05912
25	0.05677	75	0.06060	125	0.06311	175	0.05580
26	0.05677	76	0.06060	126	0.05842	176	0.05740
27	0.05677	77	0.06060	127	0.07532	177	0.05726
28	0.05677	78	0.05818	128	0.08330	178	0.05725
29	0.05677	79	0.05554	129	0.07069	179	0.05725
30	0.05677	80	0.05554	130	0.05928	180	0.05644
31	0.05677	81	0.05554	131	0.05928	181	0.05606
32	0.05677	82	0.05554	132	0.05928	182	0.05559
33	0.05677	83	0.05554	133	0.05928	183	0.05723
34	0.05677	84	0.05554	134	0.05928	184	0.05561
35	0.05677	85	0.05554	135	0.05928	185	0.01729
36	0.05677	86	0.05554	136	0.06143	186	0.01674
37	0.05677	87	0.05554	137	0.06085	187	0.01193
38	0.05677	88	0.05554	138	0.06459	188	0.01192
39	0.05677	89	0.05554	139	0.06456	189	0.01192
40	0.05677	90	0.05554	140	0.06453	190	0.01192
41	0.05687	91	0.05554	141	0.06449	191	0.01188
42	0.06489	92	0.05906	142	0.06444	192	0.01192
43	0.06066	93	0.05647	143	0.06439	193	0.01192
44	0.06066	94	0.05554	144	0.06433	194	0.06591
45	0.06066	95	0.05554	145	0.06426	195	0.01174
46	0.06066	96	0.05554	146	0.06419	196	9.37177
47	0.06066	97	0.05554	147	0.06469	197	30.10836
48	0.05940	98	0.05554	148	0.06371	198	27.60821
49	0.06191	99	0.05554	149	0.06362	199	0.27768
50	0.06722	100	0.05554	150	0.06362	200	21.46275
						TOTAL	**100**