

REGLAMENTO DEL SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO UNIDAD PRIVATIVA 2 "EL CANTIL TORRE NORTE" DEL PLAN MAESTRO DENOMINADO "EL CANTIL" UBICADO EN AVE. RAFAEL E. MELGAR POR CALLE 15 SUR, COLONIA GONZALO GUERRERO, COZUMEL, Q. ROO.

CAPITULO I: Disposiciones generales

Artículo 1.- el presente reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 2012 y 2048 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

CAPITULO II: Respecto a las propiedades.

Artículo 2.-La propiedad la integran:

- A) Las partes de propiedad privada denominadas unidades privativas, consistente en 26 departamentos, 1 Penthouse y 1 Restaurant.
- B) Las áreas de propiedad común.



Artículo 3.- Las áreas y elementos de propiedad común son:

La propiedad del suelo así como el subsuelo del terreno en el cual se encuentra construida el área común.

Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad así como cualquier otro elemento que se encuentra físicamente en el área común.

Cimentaciones, muros medianeros y albañales.

Instalaciones ubicadas en el Interior de Edificio como son: Estacionamiento, Escaleras, Elevadores, Equipo Suavizador de Agua, Área de Basura, Bodegas, Pasillos, Escaleras de Acceso y Jardineras.

En general todas las áreas y elementos que no son de propiedad privada así como cualesquiera otra que se resuelva en lo futuro y por unanimidad de los propietarios para su disfrute en común, por su destino o por su disposición de la ley.



Artículo 4.- Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo de los casos de excepción establecidos por la ley.

Artículo 5.- El derecho de los bienes de propiedad común es inseparable de la propiedad privada, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o embargarse junto con los derechos de la propiedad de cada unidad.

**DIRECTOR RESPONSABLE DE C
EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. MOTA SALA
REGISTRO No. DROI/2218
CEDULA PROFESIONAL 1273**

Artículo 6.- El abandono, renuncia o cesión de derechos sobre los bienes comunes, no releva al propietario de sus obligaciones respecto a ellos.

Artículo 7.- Son partes de propiedad privada según se puede ver en los planos respectivos: Las unidades individuales.

Artículo 8.- Integran la propiedad privada de cada una de las unidades de los siguientes elementos:

El espacio existente dentro de los perímetros de las divisiones de cada una de las unidades que forman parte del conjunto.

Todas las paredes, cristales, pisos, muebles de baño, escaleras, mosaicos, techos, etc, de cada una de las unidades.

Las salidas de las instalaciones de gas, agua, drenaje y luz.



CAPITULO III: Del administrador.

Artículo 9.- La administración directa del conjunto estará a cargo de un administrador que será nombrado y removido libremente por los propietarios, y su nombramiento deberá constar en acta. El administrador ejecutará los acuerdos de la asamblea del conjunto.

Artículo 10.- El administrador permanecerá al servicio del conjunto por un periodo mínimo de seis meses.

Artículo 11.- El administrador ordenará y vigilará los trabajos ordinarios en los bienes de propiedad común que le sean encomendados por los propietarios. Asimismo ordenará las reparaciones urgentes que requieren los bienes en propiedad común y deberá dar cuenta de ellas a los propietarios; en caso de reparación extraordinaria que no sea urgente, el administrador consultará con los propietarios.

Artículo 12.- El administrador vigilará que todos los servicios ofrecidos por el conjunto se presten eficazmente.

Artículo 13.- Especialmente pero sin limitar deberá

Recibir de los propietarios las cuotas para cubrir los gastos de los bienes comunes.

Aplicar los fondos que reciba de los propietarios para los gastos que previamente sean autorizados.

Presentar un estado de cuenta mensual a los propietarios.

Mantener al corriente la organización y administración del conjunto.

Realizar todos los acuerdos que le sean encomendados por la asamblea.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA
EN INFRAESTRUCTURA

ING. ANGEL F. MOTA SALAZAR

REGISTRO No. DRO/2218

CEDULA PROFESIONAL 273783

- Realizar todos los acuerdos que le sean encomendados por la asamblea.
- Conservar en buen estado todos los bienes de propiedad común y hacerles todas las reparaciones y modificaciones necesarias para conservar su buen funcionamiento, así como mantener y conservar la propiedad en condiciones atractivas.
- Cuidar y vigilar los servicios de agua, drenaje, vigilancia, etc. Para conservar en buen funcionamiento, y en forma atractiva los bienes de propiedad común.
- Supervisar el aseo regular de la propiedad común así como de las banquetas y calles aledañas.
- Efectuar el pago correspondiente al personal a su cargo que prestan sus servicios para el mantenimiento y vigilancia de las áreas comunes, como jardineros, veladores, plomeros, etc.

Nota: El personal de mantenimiento (Veladores, Jardineros, etc.) labora para el buen funcionamiento del conjunto EN GENERAL, por lo que cualquier trabajo o servicio de tipo personal para alguno de los propietarios, queda libremente a criterio de ellos para realizarlo o no, por el mismo motivo, si se decidiera a realizarlo, deberá ser fuera del horario normal de trabajo de ellos para no entorpecer su actividad diaria.



CAPITULO IV: Del Patrimonio.

Artículo 14.- Los propietarios de las unidades contribuirán a los gastos de las áreas comunes en la misma proporción.

Artículo 15.- La asamblea de propietarios es el órgano supremo del conjunto y representa la totalidad de los propietarios, sus decisiones serán obligatorias para los ausente, disidentes o incapacitados.

Artículo 16.- Cada condómino tendrá un número de votos igual al porcentaje del valor que su unidad privativa represente en el total del condominio.

Artículo 17.- Se convocará a una asamblea ordinaria una vez cada seis meses y extraordinarias cuantas veces ocurran asuntos especiales que lo ameriten a juicio de el administrador o de cualquiera de los propietarios. Dichas convocatorias se harán una semana de anticipación.

Artículo 18.- En cada asamblea se presentará una orden del día con los asuntos que se tratarán en dicha reunión.

Artículo 19.- El administrador tendrá la obligación de llevar un expediente de cada asamblea que contenga:

- Copia del acta correspondiente.
- Lista de asistencia de los propietarios, o de sus representantes si es el caso.
- Los demás documentos que estime convenientes.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
 COAHUILA DE ZARAGOZA, Q. ROO.
 [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DIRECTOR RESPONSABLE DE EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. MOTA SAL.
 REGISTRO No. DROW22
 CEDULA PROFESIONAL 12

Artículo 20.- En caso de que exista copropiedad en alguna de las unidades se deberá nombrar a un representante común para efectos de la votación.

Artículo 21.- La presentación jurídica de la asamblea recaerá en el administrador quien tendrá las facultades de apoderado general.

Artículo 22.- El administrador podrá girar, suscribir, endosar y negociar cheques y títulos de crédito, en cuanto se refieran a la buena administración del conjunto en los términos del artículo NOVENO de la ley general de títulos y operaciones de crédito. La asamblea podrá delegar poderes especiales en el administrador en caso necesario.

CAPITULO V: De los derechos y obligaciones de los propietarios



Artículo 23.- Las unidades sólo se podrán destinar a viviendas habitacionales

Artículo 24.- Los propietarios usarán sus unidades en forma ordenada y tranquila no pudiendo destinarla a usos contrarios a la ley, a la moral, a las buenas costumbres o a LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO.

Artículo 25.- Los propietarios no deberán ejecutar ni incurrir en acciones que perturben la tranquilidad, la comodidad o la seguridad de los demás.

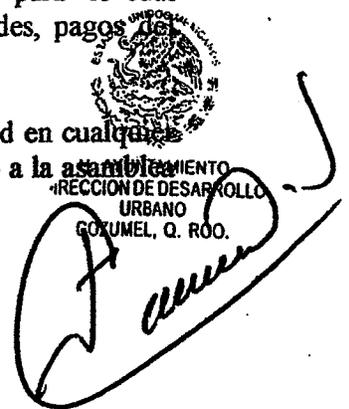


Artículo 26.- Los propietarios podrán enajenar hipotecar o gravar en cualquier otra forma su unidad privativa sin conocimiento o sin consentimiento de los demás condóminos, en caso de venta deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 2027 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Artículo 27.- Los propietarios para enajenar, dar en fideicomiso o gravar su unidad en cualquier forma permitida por la ley, deberán estar en pleno derecho sobre ella a través de sus escrituras, boletas de pagos de predial, cédulas catastrales, etc. para lo cual deberán tener cubiertas en su totalidad los enganches, las mensualidades, pagos del impuesto predial, cuotas de mantenimiento, desperfectos causados, etc.

Artículo 28.- En caso de enajenar, dar en fideicomiso o gravar su unidad en cualquier forma permitida por la ley los propietarios deberán dar aviso por escrito a la asamblea de los siguientes:

- OPERACIÓN (Préstamo, Hipoteca, Fideicomiso etc.).
- ACREADOR HIPOTECARIO (Banco, Casa de Bolsa etc.)
- NOMBRE Y DOMICILIO DEL ACREEDOR.
- MONTO DE LA OPERACIÓN.
- CONDICIONES DEL CONTRATO.

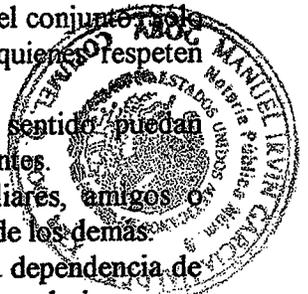


Handwritten signature of the Director.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBI
EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. NOTA SALAZA
REGISTRO No. DROU/2218
CEDULA PROFESIONAL 127378

Artículo 29.- Los propietarios estarán obligados a:

- Usar las zonas comunes y sus servicios en forma ordenada y tranquila, siendo responsables de las alteraciones del orden o daños que causen sus invitados, familiares y/o sirvientes.
- No arrendar, ni facilitar en forma alguna, el uso de su unidad a personas extrañas, que pongan en peligro la tranquilidad o el decoro que debe observarse en el conjunto. Solo se deberá considerar a personas de la confianza del propietario, quienes respeten íntegramente el contenido de este reglamento.
- No almacenar materiales inflamables, peligros o que en cualquier sentido puedan presentar una amenaza para la seguridad del conjunto o de sus ocupantes.
- Observar una conducta moral decente y adecuada obligando a familiares, amigos o sirvientes a observar igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás.
- Pagar por su cuenta las roturas, desperfectos o deterioros causados en la dependencia de usos común por el propietario o sus familiares, amigos o sirvientes cuando jueguen o transiten en las zonas comunes en forma molesta o diferente a la establecida en este reglamento.
- No permitir que sus familiares, amigos o sirvientes arrojen al exterior de su unidad ningún líquido, proyectil u objeto peligroso.
- A no tender ropa, pañales, ropa interior en ventanas, pretilas, balcones, arbustos, etc. que afecten la imagen del conjunto.
- A no colocar clavos, pernos, ganchos o alcayatas fuera de su propiedad privada o aun en su propiedad si es que llegara a afectar las unidades adyacentes.
- A no usar combustibles que perjudiquen o ensucien la unidad, el conjunto o que en general molesten a los demás.
- A no tener ningún tipo de mascota que salga de la unidad, cause problemas o ensucie las áreas de uso común, o que en cualquier forma pueda causar molestias a los demás propietarios, pérdida de sueño, escándalos, etc., AUN SI SE ENCONTRARAN DENTRO DE SU UNIDAD.
- A no operar con altos volúmenes los aparatos de radio y en general cualquier aparato de sonido ya sea fuera o aun dentro de su unidad.
- A no hacer conexiones eléctricas o cableado que no pertenezcan a su unidad.
- A dar aviso de inmediato a la administración de cualquier daño causado en la propiedad común. O de cualquier situación anómala violatoria del reglamento que pudiera afectar en lo futuro a los intereses comunes. Por lo que se refiere a daños en superficies comunes. Estas serán reparadas con cargo al presupuesto general del conjunto, excepto en el caso de que se trate de desperfectos intencionales, por culpa negligencia o razón imputable al propietario, sus familiares y/o sirvientes, en cuyo caso este cubrirá los gastos originados sobre este particular. Cuando las reparaciones tengan carácter de urgente, serán cubiertas temporalmente por la administración con cargo al propietario responsable.
- A pagar el impuesto que les corresponda, así como las cuotas de agua, luz, gas y en general todo tipo de impuestos o gastos que pudieran corresponderles.
- A notificar a sus inquilinos las obligaciones y derechos que adquirieran dentro del conjunto a efecto de que cumplan con el presente reglamento



H. AYUNTAMIENTO
 DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
 COZUMEL, Q. ROO

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS EN INFRAESTRUCTURA
 ING. ANGEL F. NOTA SALAZAR
 REGISTRO No. DROU/2218
 CEDULA PROFESIONAL 1273783

Artículo 30.- Se establece expresamente que el presente reglamento obliga no sólo a los propietarios o a los promitentes compradores, sino a cualquier persona que por algún motivo ocupe transitoria o permanentemente las unidades.

Artículo 31.- Los propietarios que no cumplan con las prescripciones que señala el presente reglamento, podrán ser obligados a vender su unidad en subasta pública, según acuerdo expreso de la asamblea.

Artículo 32.- No se podrán hacer instalaciones ni modificaciones que perjudiquen alteren la vista exterior o la línea arquitectónica de la unidad.

Artículo 33.- No se podrán hacer instalaciones ni aun dentro de la propiedad privada que con motivo de su colocación pongan en peligro la estructura de la unidad o cualquier otro elemento del conjunto.

Artículo 34.- Por ningún motivo se podrán construir cercas o paredes que dividan la propiedad privada y el área común.

Artículo 35.- Los propietarios podrán hacer obras nuevas o reparaciones en el interior de su unidad, siempre y cuando no impliquen modificación de las paredes medianeras de uso común.

Artículo 36.- Serán por cuenta de los propietarios las obras de reparación de sus unidades, inclusive en lo que se refiere a los techos, pisos, y paredes medianeras.

Artículo 37.- Los propietarios se obligan a mantener en buen estado de apariencia, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones de su propiedad privada, incluyendo paredes, techos, ventanería, así como la pintura de los mismos en los colores neutros autorizados para mantener la uniformidad dentro del conjunto.

Artículo 38.- Los propietarios deberán abstenerse de ejecutar obras, reparaciones, inclusive actos en el interior de sus unidades que impidan, restrinjan o perjudiquen los servicios comunes.

Artículo 39.- En los jardines y en todas las superficies de propiedad común queda estrictamente prohibida la instalación de mesas, sillas u otros objetos que a juicio de la administración desdigan la apariencia de dichas zonas o que obstaculicen el libre tránsito en las zonas de paso y ornato de las mismas.

Artículo 40.- Las obras en los bienes de uso común, sean reparaciones o instalaciones nuevas, se ajustarán bajo las siguientes bases:

El administrador ejecutara sin acuerdo previo de los propietarios las obras de conservación y las obras necesarias para que los servicios funcionen eficazmente, incluirá sus costos en los gastos de administración y lo cubrirán los propietarios en la proporción que se establece en el capítulo I.



AYUNTAMIENTO DE
DIRECCION DE DEPARTAMENTO DE
URBANO
MEXICO, D.F.

6

DIRECTOR RESPONSABLE DE
EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. NOTA SAL/
REGISTRO No. DROU/221
CEDULA PROFESIONAL 127

Quedan prohibidas las obras que:

- B.1 impidan el uso de alguna zona del área común o que demerite alguna unidad.
- B.2 Alteren la fisonomía general del conjunto.
- B.3 Violen lo dispuesto por este reglamento.



CAPITULO VI: De los ocupantes del conjunto

Artículo 41.- Los propietarios que entreguen en arrendamiento o bajo cualquier titulo faciliten a terceras personas el uso de sus unidades, estarán obligados a comunicarle por escrito al administrador o a la persona que se encuentre encargada del conjunto y a las demás zonas comunes.

Artículo 42.- Los ocupantes bajo cualquier otro titulo que no sean propietarios, quedaran obligados de la misma forma a respetar el presente reglamento.

CAPITULO VII: Sanciones.

Artículo 43.- La asamblea decidirá la sanción que deberá imponerse al propietario que cometa una falta grave, pudiendo llegar inclusive hasta la orden de venta de su unidad en subasta pública.

Artículo 44.- El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo, o que cometa falta, ya sea de forma directa o por parte de sus familiares, amigos o sirvientes, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, al conjunto o a terceros según se establece en el presente reglamento.

CAPITULO VIII: Disposiciones complementarias.

Artículo 45.- Lo no previsto en este reglamento se decidirá de acuerdo a la ley

Artículo 46.- En caso de divergencias entre los propietarios o de estos con el administrador por la aplicación de este reglamento, se acudiría a la asamblea.

Artículo 47.- En caso de no llegar a un acuerdo para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente reglamento, los propietarios de las unidades se someten expresamente a la jurisdicción y a los tribunales de la ciudad de Cozumel, Q. Roo, renunciando por el sólo hecho de formar parte del conjunto, al fuero de cualquier otro domicilio que pudiera corresponderle.



H. AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE DESARROLLO
URBANO
COZUMEL, Q. ROO.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS
EN INFRAESTRUCTURA
ING. ANGEL F. MOTA SALAZAR
REGISTRO No. DROU/2218
CEDULA PROFESIONAL 12737