



TIERRA MAYA GRUPO INMOBILIARIO,
DESARROLLADORES Y REAL ESTATE S.R.L. DE C.V.



H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021 - 2024

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

18



RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



TIFERRA MAYA
GRUPO INMOBILIARIO
DE DESARROLLADORES & REAL ESTATE



REGLAMENTO DEL CONDominio

Calle 17 Sur, Supermanzana 001,
Manzana 264, Lote 023
"NAH"



H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021 - 2024



DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA



ARQ. FERNANDO FERNANDEZ GUERRERO
COP. DDU-AR-43
CED. PROF. No 1660386
MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD Q. ROO

1

TIERRA MAYA GRUPO INMOBILIARIO, DESARROLLADORES Y REAL ESTATE S.R.L DE CV



H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMÍA
FLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021 i 2024

INDICE

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

JUSTIFICACIÓN.....	3
TÍTULO PRIMERO.....	3
CAPITULO I.- FUNDAMENTO LEGAL Y DEFINICIONES.....	3
CAPITULO II.- DE LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO.....	5
CAPITULO III.- DESTINO Y USO DE LOS BIENES PROPIEDAD COMÚN Y PRIVADA.....	5
CAPITULO IV.- DEL ACCESO AL CONDOMINIO.....	7
CAPITULO V. ACCESO A EMPLEADOS DOMÉSTICOS.....	8
CAPITULO VI. – HORARIOS DE TRABAJO PERMITIDOS.....	8
CAPITULO VII. - DEL USO DE ÁREAS PÚBLICAS, ARMONÍA VECINAL Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO.....	8
CAPITULO VIII.- DE LA IMAGEN Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO.....	10
TÍTULO SEGUNDO DE LA ADMINISTRACIÓN, COMITÉ VECINAL.....	12
CAPITULO I.- DEL COMITÉ VECINAL O ASOCIACIÓN CIVIL DE RESIDENTES.....	12
CAPITULO II.- DE LA ADMINISTRACIÓN.....	12
CAPITULO III.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTE.....	13
TRANSITORIOS	14





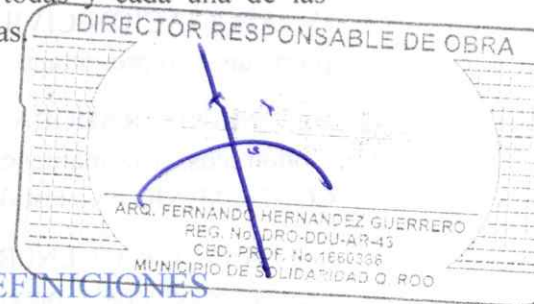
JUSTIFICACIÓN

El presente Reglamento se expide con la finalidad de establecer las normas mínimas necesarias para el buen uso, funcionamiento y mantenimiento de los espacios de imagen urbana y demás áreas de uso común dentro del condominio "NAH".

Al mismo tiempo se busca promover una adecuada convivencia social entre los condóminos a través del establecimiento de derechos y restricciones pertinentes para los propietarios, ocupantes, empleados, proveedores, prestadores de servicios, visitantes y en general para todos aquellos que tengan relación con la operación y funcionamiento del Condominio "NAH", quienes deberán conducirse bajo los principios de educación y respeto hacia los demás en todo momento y para quienes el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones contenidas en el presente reglamento son obligatorias.

TÍTULO PRIMERO

CAPITULO I.- FUNDAMENTO LEGAL Y DEFINICIONES



Artículo 1. Este reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado libre y soberano de Quintana Roo de conformidad a lo estipulado con lo dispuesto por el Título Duodécimo, Capítulo Segundo y Tercero y se emite para regular las normas que regirán la operación, funcionamiento y administración del Condominio "NAH", el cual se encuentra ubicado en Calle 17 Sur, Supermanzana 001 Manzana 264, Lote 023, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, y, por lo tanto, es de observancia plena y obligatoria para los habitantes a partir del contrato de compraventa respectivo; y de observancia condicionada para los arrendatarios de conformidad con las cláusulas de las escrituras correspondientes.

- I. Todos los condóminos tienen el derecho y la obligación de conocer el presente Reglamento.
- II. Todos los ocupantes de este condominio, sus familiares, inquilinos, visitantes, poseedores o usuarios por cualquier concepto, quedan obligados a sujetarse al presente Reglamento.

La operación, mantenimiento, funcionamiento y administración del Condominio, así como los derechos y obligaciones de los usuarios, los lineamientos a observar por éstos al ejercer sus derechos sobre su lote habitacional y las Áreas Públicas, los lineamientos establecidos para los ocupantes y/o arrendatarios, la integración y facultades de la Asamblea, y las facultades y obligaciones del Administrador, se regirán de manera sucesiva por las siguientes Disposiciones Aplicables: la escritura de compraventa, el presente Reglamento, los acuerdos tomados por la Asamblea, las autorizaciones gubernamentales y, a falta de disposición

expresa, se aplicará de manera supletoria la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.

Artículo 2. Para efectos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán la connotación que se indica:

H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMIA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021 - 2024

I. LEY: La Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado libre y soberano de Quintana Roo.

II. PROPIETARIO: Persona física o moral que haya adquirido una propiedad dentro del CONDOMINIO en mención.

III. RESIDENTE: Persona que habite una vivienda dentro del CONDOMINIO en mención, sea o no propietaria del mismo.

IV. ASOCIACIÓN CIVIL (A.C.): Figura jurídica compuesta o formada por un grupo de propietarios representantes de los residentes del CONDOMINIO en mención.

V. ADMINISTRADORA: Persona física o moral encargada del manejo de los recursos económicos, para mantener en óptimas condiciones las diversas áreas y equipamientos del CONDOMINIO en cuestión.

VI. ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano supremo, en donde en reunión de todos los habitantes celebrada, previa convocatoria, se tratan, se discuten y se resuelven, en su caso, asuntos de interés común a los habitantes del bien inmueble.

VII. CUOTA INICIAL DE OPERACIÓN: La cantidad monetaria establecida por quien constituye el CONDOMINIO.

VIII. CUOTA EXTRAORDINARIA: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

IX. CUOTA ORDINARIA: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común y las cuales sean fijadas por el promotor o por la administración.

X. MOROSO: El habitante o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos o más cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General, o que ha incumplido con la resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños y perjuicios en favor del CONDOMINIO.

XI. PROMOTOR: Persona física o moral que desarrolla y administra el CONDOMINIO hasta en tanto su administración sea transmitida a la Asamblea General.

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA



ARQ. FERNANDO FERNANDEZ GUERRERO
REG. INMOBILIARIO Q. ROO - AR-45
COP. 000151388088



CAPITULO II.- DE LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIONES Y EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO

Artículo 3. Cualquier modificación al presente reglamento deberá ser aprobada por mayoría calificada. La convocatoria deberá indicar en el orden del día las modificaciones que se pretenden efectuar y para que los acuerdos de la Asamblea General tengan validez se requerirá que las decisiones sean aprobadas por el 51 % de los votos de los habitantes. Dichas modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la entidad.

Artículo 4. Todos los condóminos están obligados a contratar una póliza de seguro para cubrir la mayoría de los riesgos conectados con la vivienda. El importe de la prima deberá ser cubierto por los propietarios de los inmuebles en proporción del indiviso correspondiente a cada uno de ellos. Dicha póliza deberá contar con cobertura a terceros y amparar contra terremoto, inundación, explosión, incendio.

Artículo 5. La extinción voluntaria del CONDOMINIO requerirá de la asistencia mínima de la mayoría simple del total de habitantes y una mínima de votos que representen el 75% del valor total del CONDOMINIO.

Artículo 6. En caso de que el CONDOMINIO se destruyere total o parcialmente, los habitantes podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y los bienes comunes que persisten o en su caso, la venta.

Artículo 7. En caso de ruina, el total de los votos de los habitantes podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, los acuerdos a que se refieren el párrafo anterior, deberán ser tomados por una mayoría del 100% (cien por ciento) del total de los votos de los habitantes.

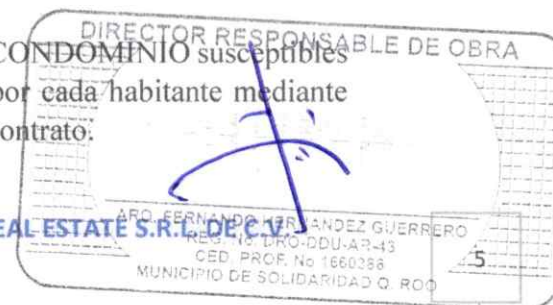
Artículo 8. Todos los actos, operaciones y gestiones referentes a la extinción y liquidación del CONDOMINIO, deberán ser realizados por la Asamblea General según los términos establecidos.

Artículo 9. La Asamblea General ordenará las inscripciones que sean pertinentes ante el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO III.- DESTINO Y USO DE LOS BIENES PROPIEDAD COMÚN Y PRIVADA

Artículo 10. Para efectos de este Reglamento, se divide en Áreas Públicas, que son las que pertenecen a todos los habitantes en lo general, y en Áreas Privativas, las cuales son de propiedad exclusiva y privativa de cada habitante en particular.

Artículo 11. Son bienes de propiedad privada los elementos del CONDOMINIO susceptibles de ser adquiridos por entero en forma individual y exclusiva por cada habitante mediante título, legalmente otorgado y descrito específicamente en cada contrato.





AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN DE ECONOMÍA
Y FISCALÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021

Artículo 12. Cada habitante tendrá derecho exclusivo a la unidad privativa únicamente

Artículo 13. El condómino podrá usar, gozar y disponer de su unidad privativa o gravándola con las limitaciones que establezcan las hipotecas que la gravan y el consentimiento de los demás condóminos y, en general, ejercer todos los actos de dominio de su propiedad, pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento en parte de las mismas (como las recámaras, cajones de estacionamiento...).

Artículo 14. Cada condómino usará su unidad privativa en forma ordenada y tranquila, no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerlo servir para otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuará acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos, que comprometa la solidez, seguridad, comodidad del Condominio o que incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 15. Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de sus unidades privativas, estando prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales que puedan perjudicar la estabilidad, seguridad o comodidad de la misma.

Artículo 16. Son áreas públicas aquellas que prestan un servicio o que satisfacen una necesidad que se considera de carácter colectivo y que forman parte de El CONDOMINIO. Su uso estará regulado por la Ley, y el presente reglamento. De manera enunciativa, más no limitativa, las Áreas Públicas estarán integradas por:

- Las superficies del CONDOMINIO que no estén identificadas como unidades privativas en la escritura constitutiva, como son jardines, pasillos, terrazas, baños, alberca (s), bodegas, vestíbulos, y esparcimiento social en general, así como las demás instalaciones de servicios generales.
- Las mejoras, instalaciones y bienes muebles existentes en las áreas públicas, tales como señalamientos, estructuras, construcciones, instalaciones, equipo, elementos de infraestructura, dentro del CONDOMINIO.
- La infraestructura, aparatos y equipos utilizados para el funcionamiento, mantenimiento, reparación y remplazo de las áreas públicas.
- Sistemas de drenaje o tratamiento de aguas residuales para beneficio de todos los habitantes.
- Cualquier otra superficie, incluyendo los bienes muebles adheridos a esta, o áreas destinadas para el uso común de los habitantes conforme a este Reglamento. Las áreas públicas no podrán en ningún momento ser copropiedad de ninguno de los habitantes del CONDOMINIO, ni ser objeto de división, ni modificación en cuanto a su forma, construcción y destino, sino por acuerdo unánime formado por los habitantes.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

ARQ. FERNANDO FERNANDEZ GUERRERO
PERMISO DFO-DDU-AR-43
MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD Q. ROO

CAPITULO IV.- DEL ACCESO AL CONDOMINIO

H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021-2024

Artículo 17. No deberá impedirse el acceso a ninguna persona o autoridad, que por su carácter y facultades de gobierno federal; estatal, municipal o cualquier autoridad, que por su carácter y facultades de gobierno federal; acceso al interior del CONDOMINIO; ni a ciudadano alguno que requiera el acceso, esto salvaguardando las garantías constitucionales señaladas en los artículos 11, 14, 15 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 18. Mediante este reglamento se acepta la manifestación de voluntad para la Dirección de Protección Civil y la Dirección de la Policía Preventiva Municipal, en donde aceptan que los servicios de emergencia podrían llegar a prestar el auxilio con un retraso por la situación de control de acceso en el CONDOMINIO.

Artículo 19. Por disposición oficial, los CONDOMINIOS de acceso controlado se sujetarán a la normativa vigente, la cual podrá ser revocada o cambiada por la autoridad. Los habitantes del CONDOMINIO son los responsables de administrar y dar mantenimiento al control de acceso y equipamiento del CONDOMINIO.

Artículo 20. En caso de requerir el acceso de trabajadores a la residencia, el Propietario deberá solicitar a la Administradora un pase de acceso para los mismos, el cual será emitido con la vigencia necesaria solicitada por el propietario.

I. Toda acción realizada por personal con pase de acceso será responsabilidad enteramente del Residente y/o Propietario que solicite el mismo.

II. El personal de recepción podrá solicitar la revisión de la unidad, así como del material de trabajo con el que se ingrese o abandone el CONDOMINIO.

Artículo 21. El control de acceso se hará de acuerdo con las siguientes situacionales:

I. ACCESO A VISITANTES

Toda persona que se dirija a visitar a algún Residente tendrá que proporcionar los siguientes requisitos:

- Identificación oficial
- Nombre y dirección del Residente a quien visita.

Si no presenta su identificación o alguno de los otros requisitos se le negará el acceso, a menos, que el Residente autorice su ingreso.

II. ACCESO A CONTRATISTAS

Los contratistas que estén realizando alguna construcción o remodelación dentro del CONDOMINIO deberán presentar:

- Identificación oficial suya y de todo su personal,
- Permisos de construcción (en caso de aplicar)





AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISCALÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021 - 2024

III. ACCESO A PROVEEDORES

Todo aquel proveedor de cualquier bien o servicio (agua purificada, gas, cable de fibra óptica, etc.) deberá presentar:

- Identificación oficial,
- Nombre y dirección del Residente que solicito el servicio o visita,

V. ACCESO A EMPLEADOS DOMÉSTICOS

El personal de limpieza doméstica, mantenimiento y jardinería deberá ser registrado por el residente de forma previa y al momento de ingresar deberán presentar:

- Identificación oficial,
- Nombre y dirección del Residente con quien laboran,

VI. HORARIOS DE TRABAJO PERMITIDOS

Toda aquella compañía contratista y empleado en general deberá cumplir con el siguiente horario de trabajo:

De lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas.

Sábados de 09:00 a 14:00 horas.

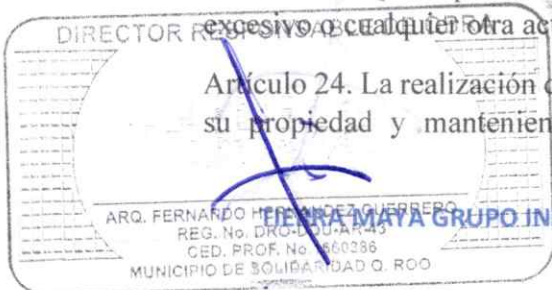
Los domingos se podrá dar acceso para realizar trabajos o actividades de contratistas, pero deberán evitarse molestias entre vecinos por ruido ocasionado por dichas actividades. El acceso a trabajadores y contratistas se informará previamente a la Administradora del CONDOMINIO.

CAPITULO VII.- DEL USO DE ÁREAS PÚBLICAS, ARMONÍA VECINAL Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Artículo 22. Con relación a los servicios de las áreas comunes e instalaciones generales, los condóminos y los poseedores deberán abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz su operación, estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de todos los copropietarios, así como a las personas que transitan por el lugar; también están obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

Artículo 23. Queda prohibida la realización de eventos o fiestas de gran magnitud, el ruido excesivo o cualquier otra actividad que interfiera con la tranquilidad de la comunidad.

Artículo 24. La realización de fiestas o eventos familiares, tendrán que ser siempre dentro de su propiedad y manteniendo los niveles de ruido dentro de los Límites Permisibles





correspondientes a Zona Residencial como lo marca la normatividad (máximo 55 decibeles entre las 6:00 y las 22:00 horas; hasta 50 decibeles de las 22:00 a las 6:00 horas).

Artículo 25. Las áreas comunes de roof garden podrán ser utilizadas para algún evento particular, previa reservación de fecha con la Administradora del CONDOMINIO y conforme a disponibilidad de agenda, donde:

I. Se deberá pagar al número de cuenta que la Administradora proporcione, la cantidad inicial de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.); \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) los cuales serán usados para limpieza antes y después del evento y los \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) como garantía parcial por posibles daños en las instalaciones, esta cantidad podrá incrementarse previo aviso. El monto puede variar según lo establecido en la asamblea de habitantes).

II. Al momento de entregar el área sin detalles, se le proporcionará la fecha en la que se le reembolsarán \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) del depósito inicial.

III. Los eventos realizados dentro de las áreas recreativas del CONDOMINIO deberán cumplir con el horario y reglas de funcionamiento establecidas, los horarios permitidos son:

1. De lunes a jueves desde las 14:00 a 22:00 horas (con un máximo de 5 horas de duración por evento).
2. Viernes y sábado desde las 10:00 a 00:00 horas (con un máximo de 5 horas de duración por evento).

Artículo 26. Todas las mascotas y animales de compañía deberán mantenerse dentro del domicilio del Propietario, con vigilancia por parte de este y debidamente identificados.

- Deberá mantenerse el área de la mascota debidamente aseada para evitar malos olores y la proliferación de insectos y otro tipo de faunas nocivas.
- Las mascotas deberán permanecer en el interior del departamento. No se permite tener mascotas al frente de la casa.
- Todo daño ocasionado al CONDOMINIO o a los Residentes a causa de las mascotas serán responsabilidad del Propietario por lo cual los gastos de reparación correrán a cuenta del mismo.
- No se permiten mascotas sin correa en vialidades, roof garden, áreas verdes y áreas comunes en general.
- Es estrictamente obligatorio para el Residente el recoger las heces fecales de sus mascotas.
- Las mascotas deberán encontrarse debidamente cuidadas (alimentadas, aseadas, vacunadas...). Toda mascota desatendida, abandonada o sometida a un trato negligente será reportada a Protección Animal.





ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD
AYUNTAMIENTO DE CUATRO CUOTAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMIA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021-2024

Artículo 27. El inicio del pago de la cuota de mantenimiento será en los primeros cinco días naturales del mes siguiente de haber recibido su vivienda. El importe de la cuota de mantenimiento es de \$ 1,000.00 pesos mensuales.

Artículo 28. Cada Propietario o Residente se obliga a pagar puntualmente dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, independientemente de si habite o no la vivienda.

Artículo 29. En caso de retraso en el pago de la cuota de mantenimiento, la Administradora cobrará un interés moratorio mensual del 10% de la cuota mensual correspondiente.

Artículo 30. Las cuotas no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Artículo 31. La Administradora, ante el incumplimiento del pago de al menos seis cuotas, deberá ejercer las acciones necesarias ante los órganos jurisdiccionales competentes en contra del habitante o propietario deudor.

Artículo 32. El habitante que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o que dejare de cubrir seis cuotas, independientemente de la responsabilidad civil en que incurra, podrá ser demandado para que se le condene a vender sus derechos en subasta pública.

Artículo 33. En ningún caso se podrá pagar una cuota del mes en curso sin antes haber cubierto el monto de las cuotas anteriores. El propietario o Residente a través del presente reglamento acepta las disposiciones y/o consecuencias que en este se establecen por la falta de pago de la cuota de mantenimiento.

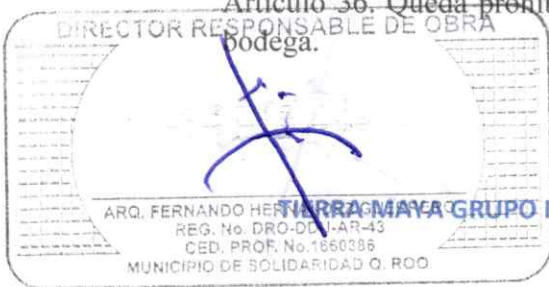
Artículo 34. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, el enajenante deberá entregar al adquiriente una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de administración, mantenimiento, y de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, o cuotas especiales por servicios prestados a la unidad de propiedad privada, expedida por la Administradora.

El adquiriente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligado solidario de los adeudos existentes en relación con la misma. El notario público asentará que el enajenante declaró, bajo protesta de decir verdad y que entregó al adquiriente la constancia de no adeudo original.

CAPITULO VIII.- DE LA IMAGEN Y CONSERVACION DEL CONDOMINIO

Artículo 35. Queda prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás habitantes, debiéndose realizar dentro del cuarto de lavado con el que la vivienda cuente.

Artículo 36. Queda prohibido utilizar el frente de su vivienda como área de servicios y/o bodega.



TIERRA MAYA GRUPO INMOBILIARIO, DESARROLLADORES Y REAL ESTATE S.R.L. DE C.V.



Artículo 37. Aquella persona que se identifique o se sorprenda dañando alguna instalación del CONDOMINIO, será la responsable del pago o reemplazo de lo dañado, en caso de ser un menor de edad, la responsabilidad pasará al Propietario o Residente de la casa donde habite o esté de visita el menor.

Artículo 38. Queda estrictamente prohibido el cambiar el estilo arquitectónico del residencial.

Artículo 39. Estará sujeto a la aprobación por la mayoría calificada de la Asamblea General cualquier modificación sobre la construcción de las áreas privativas no previstas en el presente reglamento.

Artículo 40. Queda prohibido utilizar materiales que no cumplan con el concepto del CONDOMINIO como malla ciclónica, madera u otros para delimitar las colindancias laterales.

Artículo 41. Queda estrictamente prohibido modificar las bardas que no estén edificadas en su lote.

Artículo 42. Queda prohibido usar cualquier material o color de pintura diferente a los que cuenta cada vivienda.

Artículo 43. En caso de que algún condómino requiera colocar en su vivienda, tanques, instalaciones solares, antenas de internet o TV satelital, equipos de aire acondicionado, equipos de calefacción, tinacos adicionales, o cualquier otro mueble o equipo de instalación complementaria en azotea, éstos deberán quedar en todo momento ocultos de tal manera que no sean visibles tanto desde la vialidad interna del condominio, como de alguna de las vialidades al mismo, y en caso de requerirse, deberán habilitar elementos arquitectónicos tales como muretes o pretiles de mayor altura, a fin de mitigar el impacto visual negativo que dichos elementos provoquen.

Artículo 44. En caso de mantenimiento de fachadas, el acabado de muros y pintura a utilizarse deberá ser exclusivamente en texturas y tonos similares bajo los cuales las viviendas fueron originalmente terminadas.



H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISCONOMÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021 - 2024



TÍTULO SEGUNDO



H. AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y FISONOMÍA
PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO
2021 - 2024

CAPITULO I.- DEL COMITÉ VECINAL O ASOCIACIÓN CIVIL DE RESIDENTES

Artículo 45. Al momento de la recepción de la vivienda el Propietario se vuelve miembro del Comité de Vecinos el cual deberá formar una Asociación Civil establecida en los términos que las leyes, reglamentos y normativas vigentes establezcan, por lo cual deberán seguir sin excepción las disposiciones que en el presente reglamento se especifiquen.

CAPITULO II.- DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 46. La Administradora será la encargada del mantenimiento preventivo y correctivo que requiera el residencial para mantener en óptimas condiciones las áreas públicas.

Artículo 47. La Administradora podrá aplicar cargos adicionales en caso de mantenimientos y/o reparaciones según sea el caso, previa autorización del Comité Vecinal o Asociación Civil de Propietarios y/o Residentes.

Artículo 48. La Administradora tiene las siguientes obligaciones:

I. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, mediante el inventario de todos los muebles, aparatos e instalaciones que existan en el interior, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

II. Administrar y contratar los servicios relacionados con los bienes del condominio, directamente o por conducto de cualquier persona física o moral, conformando su patrimonio con las cuotas o aportaciones de los HABITANTES.

III. Llevar un libro de actas de la Asamblea General y certificar las que, por su trascendencia, se requieran.

IV. Realizar todos los actos de administración y conservación que el CONDOMINIO requiera en sus áreas y bienes de uso común.

V. Recaudar de los habitantes o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de cuotas extraordinarias de acuerdo con los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea general o por el presente reglamento.

VI. Efectuar los gastos de administración y mantenimiento, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del presente reglamento o de los acuerdos de la Asamblea General.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA
ARQ. FERNANDO HERNANDEZ GUERRERO
TIERRA MAYA GRUPO INMOBILIARIO, DESARROLLADORES Y REAL ESTATE S.R.L. DE C.V.
CED. PROF. NO 166036
MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD Q. ROO

TIERRA MAYA GRUPO INMOBILIARIO, DESARROLLADORES Y REAL ESTATE S.R.L. DE C.V.



VII. Otorgar recibo por cualquier pago.

VIII. Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo con la contabilidad del CONDOMINIO las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad privativa, cuando sea solicitada por el habitante.

Artículo 49. La Administradora durará en su cargo hasta un año, salvo lo que determine el reglamento interno del CONDOMINIO y sin perjuicio de ser removido libremente por la Asamblea General. Así mismo podrá ser ratificado por acuerdo de la Asamblea General.

CAPITULO III.- DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 50. La Asamblea General es el órgano supremo del CONDOMINIO; sus decisiones respecto a la operación y funcionamiento del CONDOMINIO, adoptadas en los términos de la Ley, serán de carácter obligatorio para todos los habitantes, aún para los ausentes a la Asamblea General.

Artículo 51. La participación de los Habitantes en la Asamblea General será personal o bien a través de su representante debidamente acreditado, quienes constituirán la Asamblea General del CONDOMINIO.

Artículo 52. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Designar aquella persona o personas que representen ante cualquier tipo de autoridades al CONDOMINIO "NAH", a efecto de ejercitar las acciones procedentes conforme a la Ley o al presente Reglamento.

II. Modificar el reglamento del mismo, en los casos y bajo las condiciones que prevean las leyes aplicables.

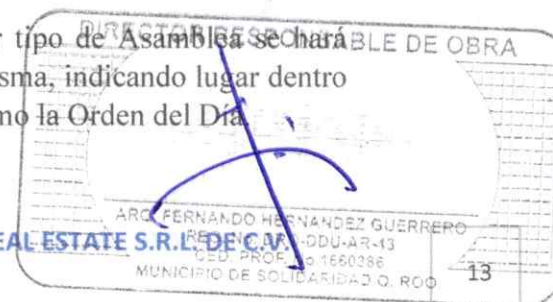
III. Instruir a la Administradora sobre las obligaciones que a ésta le corresponden, según la Ley, el presente reglamento y los acuerdos adoptados.

IV. Proponer y lograr mejoramientos, bienestar y normas de convivencia para todo el CONDOMINIO.

V. Las demás que le confiera la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, el presente reglamento y las demás disposiciones oficiales.

Artículo 53. Las decisiones de la Asamblea General se tomarán por la mayoría de votos representados.

Artículo 54. La convocatoria para la celebración de cualquier tipo de Asamblea se hará cuando menos con siete días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del CONDOMINIO, mes, día y hora en que se celebrará, así como la Orden del Día.





Los propietarios serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva y/o la publicación de la convocatoria en la recepción del CONDOMINIO.

Artículo 55. La Asamblea General ordinaria se celebrará cada seis meses y las extraordinarias en cualquier momento, a condición de que sean debidamente convocadas por la Asamblea en los términos de este Reglamento o los que determine la Ley.

Artículo 56. Convocada la Asamblea General, no podrá celebrarse sino está representada en ella el 75% de los propietarios en primera convocatoria y cuando se realice por segunda convocatoria, deberá estar representada con el 51% de los propietarios. Si la asamblea se efectúa en razón de la tercera convocatoria se celebrará con los habitantes presentes y las resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos.

TRANSITORIOS

Artículo I.- El CONDOMINIO "NAH", citará a la primera asamblea general ordinaria de colonos, tres meses posteriores a la ocupación de cuando menos el 70% de los inmuebles, en la cual se acordarán los siguientes puntos:

- a) Constitución de la Asociación Civil del residencial.
- b) Nombramiento del Representante.
- c) Ratificación y establecimiento de los gastos comunes y su forma de pago.

Artículo II.- En virtud de que el nombramiento del Representante se hará hasta en tanto no se celebre la primera asamblea general ordinaria nombrará a un Representante provisional.

