



MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD

Variable	Mean	SD	Min	Max	Q1	Q3	Median	Mode	Skewness	Kurtosis	Shapiro-Wilk	Normality
Age	35.2	12.5	20	65	25	40	30	30	0.2	3.5	0.95	Normal
Gender	1.5	0.5	1	2	1	2	1	1	-0.1	0.5	0.98	Normal
Education	15.8	2.5	10	20	13	17	15	15	0.1	2.8	0.92	Normal
Income	4500	1500	2000	8000	3500	5500	4000	4000	0.3	4.2	0.90	Normal
Marital Status	1.8	0.8	1	3	1	2	1	1	-0.2	0.6	0.97	Normal
Occupation	2.5	1.2	1	4	2	3	2	2	0.1	2.9	0.93	Normal
Health Status	1.2	0.4	1	2	1	2	1	1	-0.1	0.4	0.99	Normal
Stress Level	3.5	1.5	1	5	2	4	3	3	0.2	3.8	0.91	Normal
Life Satisfaction	4.2	1.0	3	5	4	5	4	4	-0.1	2.5	0.96	Normal
Work-Life Balance	3.8	1.2	2	5	3	4	3	3	0.1	3.2	0.94	Normal
Family Support	4.5	0.8	3	5	4	5	4	4	-0.1	2.2	0.98	Normal
Community Involvement	2.8	1.0	1	4	2	3	2	2	0.1	3.0	0.93	Normal
Personal Growth	3.2	1.1	2	4	2	3	2	2	0.1	3.1	0.94	Normal
Overall Well-being	3.5	1.0	2	4	3	4	3	3	0.1	3.0	0.95	Normal

PAI ACIO MUNICIPAL 20 AV. ENTRE 8 y 10 MIE. CUI. CONTINUA EN LA P. 10

一、二、三、四、五
 六、七、八、九、十

RECIBO OF RECEIPT

REC. 0

GRUPO INMOBILIARIA FIMA, S.A. DE C.V.

Dom. CONDOMINIO 12 PREDIO RUSTICO LA GLORIA, PLAYA DEL GARCEN 10, MUNICIPIO GARCEN

32040401 FRACCIONAMIENTO DE TERRENO

2005-01 AL 2006-01

~~£27,000.00~~

DATE:

TOTAL:

~~\$27,069.00~~

OCHO CIENTOS VEINTI SIETE MIL SESENTA Y NUEVE FRANKS

STUDY DESIGN

TE: CEN-PAC&ANTE CONSTITUTE UN DELINQ EN LOS TERM:

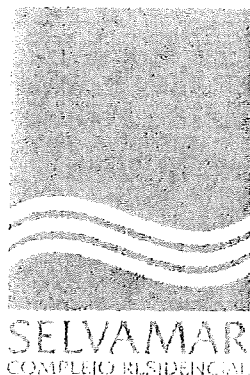
00004 87152 43625 84055 44107 05077A 87152 10410 86401 00000

FOR IMMEDIATE RELEASE: SEPTEMBER 11, 2006

RECOMENDACIONES AL CONTRIBUYENTE		FECHA	15
			16
			17
			18
			19
			20
			21
			22
			23
			24
			25
			26
			27
			28
			29
			30
			31
			32
			33
			34
			35
			36
			37
			38
			39
			40
			41
			42
			43
			44
			45
			46
			47
			48
			49
			50
			51
			52
			53
			54
			55
			56
			57
			58
			59
			60
			61
			62
			63
			64
			65
			66
			67
			68
			69
			70
			71
			72
			73
			74
			75
			76
			77
			78
			79
			80
			81
			82
			83
			84
			85
			86
			87
			88
			89
			90
			91
			92
			93
			94
			95
			96
			97
			98
			99
			100

L'ESPRESSO PER IMPRINTA COMPUTERGRAFICA S.A. DI CIVITAVECCHIA - TEL. 0769/8211

() FARMER OR OTHER AGRICULTURAL OPERATOR () FARMER OR OTHER AGRICULTURAL OPERATOR



**REGLAMENTO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO DEL COMPLEJO RESIDENCIAL "SELVAMAR"
UBICADO EN EL KM. 296 CARRETERA FEDERAL CHETUMAL - PTO. JUAREZ,
PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO.**

ARTICULO PRIMERO.- El condominio SELVAMAR se clasifica como un condominio horizontal. Los Condóminos, en los términos de la Escritura Constitutiva del presente Condominio cuyas UNIDADES PARTICULARES están destinadas a uso unifamiliar, plurifamiliar, y uso comercial de acuerdo con el Plan Maestro elaborado para el Residencial SELVAMAR.

ARTICULO SEGUNDO.- El Condominio SELVAMAR se regirá y operará en base a lo establecido en la Escritura Constitutiva del Condominio, este Reglamento y supletoriamente por el Título Sexto del Código Civil del Estado de Quintana Roo. (en lo sucesivo a ésta última se le denominará "LA LEY").

ARTICULO TERCERO.- El Condominio SELVAMAR está comprendido dentro de un terreno con superficie de 591,681.326 m² con las medidas y colindancias siguientes:

NORTE: 983.821 M CON RANCHO EL PIRATA

SUR: 1103.067 M CON LOTE 13

ESTE: 370.779 M CON RANCHO MONTECARLO Y 211.501 M CON AREVALO

OESTE: 559.793 M CON CARRETERA FEDERAL

ARTICULO CUARTO.- La propiedad dentro del Condominio SELVAMAR se clasifica en la siguiente forma:

a) LA UNIDAD PARTICULAR o UNIDADES PARTICULARES que serán los terrenos de propiedad privada que forman parte del Condominio, sobre los cuales se llevarán a cabo construcciones para uso habitacional unifamiliar, plurifamiliar, y uso comercial; Cada Condómino podrá usar, gozar y disfrutar en forma singular y exclusiva, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

b) LAS AREAS COMUNES que serán las áreas, servicios e instalaciones de propiedad y uso común.

ARTICULO QUINTO.- Son partes de LAS AREAS COMUNES:

a) Espacios abiertos:

- Tales como andador peatonal, parque central y áreas verdes.

b) Servicios:

- Tales como: Sistemas de Seguridad y Vigilancia, Sistema de Comunicación telefónica, Centro de mantenimiento, Sistema de recolección de basura.

c) Infraestructura:

- Tales como: Casetas de Seguridad, Electricidad, Agua potable, Sistema de drenaje, calles, vialidades primarias y secundarias.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS:

ARTICULO SEXTO.- Los Condóminos usarán, gozarán y disfrutarán de su UNIDAD PARTICULAR, según sea el caso, conforme al destino que tengan señalado en LA LEY, la Escritura Constitutiva y este Reglamento, con sujeción a sus respectivos títulos, de manera que no perjudique el interés de los demás Condóminos, ni les impidan su uso y disfrute. Los Condóminos podrán enajenar su UNIDAD PARTICULAR, con sujeción a lo dispuesto en los Artículos 2026 y 2027 de LA LEY.

ARTICULO SEPTIMO.- Los condóminos de LAS UNIDADES PARTICULARES podrán gozar, usar y disfrutar de los bienes que correspondan a LAS AREAS COMUNES de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento del Condominio de LA UNIDAD PARTICULAR correspondiente

en su caso y LA LEY, según la naturaleza de éstos y su destino normal, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisión que traiga como consecuencia que se perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes, o bien que comprometan la solidez, la seguridad, la comodidad, el prestigio y buen aspecto del Condominio y que impida ú obstaculice la operación y administración del mismo.

Los derechos de cada Condómino o grupo de condóminos de las UNIDADES PARTICULARES sobre las que se constituya el régimen de propiedad en Condominio, respecto de LAS AREAS COMUNES, son inseparables de la propiedad individual sobre su UNIDAD PARTICULAR, según sea el caso, y en todo momento estarán sujetos a las obligaciones que les impongan LA LEY, la escritura constitutiva y este Reglamento, aún cuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes.

En caso de enajenación, cada UNIDAD PARTICULAR o unidades particulares resultantes de condominios sobre UNIDADES PARTICULARES, se deberá transmitir o enajenar con todos y cada uno de los elementos que la integran, por lo que los Condóminos no podrán comercializar, enajenar o transmitir, arrendar o conceder el uso temporal de los elementos que contenga o corresponda a cada UNIDAD PARTICULAR en forma independiente.

ARTICULO OCTAVO.- Cuando cualquiera de los Condóminos permita a un tercero hacer uso de LA UNIDAD PARTICULAR de su propiedad bajo cualquier título, deberá notificarlo por escrito al Administrador; el pago de cualquier carga de tipo fiscal que grave la operación por virtud de la cual se haya permitido hacer uso a un tercero de alguna de LAS UNIDADES PARTICULARES, será por cuenta exclusiva del Condómino. Asimismo sólo podrán hacer uso de LAS AREAS COMUNES los Condóminos y las personas autorizadas por los Condóminos en escrito dirigido al Administrador del Condominio en el que se especificará el nombre o nombres de la persona o personas que se autoriza, el tiempo de vigencia de dicha autorización y la manifestación de que el Condómino será responsable por cualquier daño que la persona autorizada pudiese causar a cualquiera de LAS AREAS COMUNES.

ARTICULO NOVENO.- Los Condóminos no harán ni dejarán hacer a las personas que en cualquier forma utilicen LAS UNIDADES PARTICULARES Y LAS AREAS COMUNES, nada que pueda menoscabar el buen aspecto del Condominio y la moralidad que debe caracterizar la

conducta de los ocupantes de éste, por lo tanto, las personas citadas anteriormente y los condóminos deberán utilizar tanto LAS UNIDADES PARTICULARES Y LAS AREAS COMUNES del Condominio de manera ordenada, tranquila y conforme a la moral y las buenas costumbres. Los Condóminos deberán notificar inmediatamente al Administrador cualquier circunstancia o hecho que pueda afectar LA UNIDAD PARTICULAR o bienes de LAS AREAS COMUNES.

ARTICULO DECIMO.- Los Condóminos deberán permitir durante días y horas hábiles, mediante previo aviso, que el Administrador, el Comité de Vigilancia, o las personas debidamente autorizadas por éstas, inspeccionen LAS UNIDADES PARTICULARES a efecto de establecer si el Condómino cumple con lo dispuesto por LA LEY, la escritura de constitución del Condómino y este Reglamento, así como determinar el estado que guarda ésta.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- Cada Condómino estará obligado al pago de los impuestos y derechos federales, estatales y municipales correspondientes a la UNIDAD PARTICULAR de su propiedad, así como el pago y consumo de agua potable, energía eléctrica y demás servicios que se le presten.

DE LAS PROHIBICIONES PARA LOS CONDOMINOS:

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Para cumplir con los fines establecidos en este Reglamento, se establecen las siguientes prohibiciones que tendrán carácter enunciativo y no limitativo a cargo de los Condóminos:

a).- Hacer directamente ninguna clase de reparaciones en LAS AREAS COMUNES.

En caso de violación a la prohibición que aquí se establece, El Administrador tomará las medidas necesarias para que cese el estado irregular, independientemente de ejercitar las acciones legales del caso.

b).- Usar cualquiera de LAS AREAS COMUNES para efectuar reuniones, llevar a cabo juegos, en especial ruidosos y violentos, distintos a los que por destino les correspondan, así como colocar en LAS AREAS COMUNES en forma temporal o permanente plantas, anuncios u objetos de cualquier otra índole.

c).- Consumir alimentos o cualquier otro tipo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas en las AREAS COMUNES, excepto en los lugares especialmente destinados para ello.

d).- Molestar, capturar, cazar y de cualquier forma comercializar las especies animales, así como las especies vegetales nativas y presentes en toda el área del Condominio.

Los animales domésticos estarán confinados a los límites de propiedad de cada UNIDAD PARTICULAR y en áreas comunes solo podrán estar con custodia de su responsable.

A los contratistas, sub-contratistas y al personal técnico en reparaciones no les será permitido introducir mascotas de cualquier clase dentro del Condominio.

e).- Usar plaguicidas, órgano clorado, órgano fosforados y carba matos así como aquellos productos que afecten el sistema ecológico, y fertilizantes químicos de naturaleza residual no biodegradables para el mantenimiento de las áreas verdes.

f).- Colocar, operar e instalar bocinas, timbres, máquinas, equipos u otros instrumentos que ocasionen molestias o problemas a los vecinos. En ningún caso la emisión de ruidos o sonidos deberá sobrepasar los 65 decibeles, exceptuando las obras que estén en construcción, durante el período y en el horario permitido.

g).- Manejar o almacenar dentro del Condominio materiales o productos inflamables, explosivos, peligrosos o molestos.

ARTICULO DECIMO TERCERO.- Los Condóminos no podrán iniciar ninguna obra dentro de su UNIDAD PARTICULAR sin que previamente ello haya sido aprobado por el Comité de Vigilancia.

A efecto de que el Comité de Vigilancia apruebe a los Condóminos la realización de obras, los Condóminos deberán presentarle previamente y como un requisito indispensable la siguiente documentación en original y cuatro copias:

1.- Solicitud por escrito.

2.- Autorización deL COMITÉ TÉCNICO del Residencial "SELVAMAR" para la realización de la obra.

3.- Anteproyecto de construcciones, incluyendo cortes de fachadas y secciones.

4.- Comprobante de no adeudo de cuotas de mantenimiento del Condominio.

Todos los documentos antes mencionados deberán estar firmados por el Condómino y por el perito autorizado por la autoridad competente, indicando los domicilios y/o teléfonos a los cuales el Comité de Vigilancia podrá solicitar aclaraciones o comunicar decisiones.

ARTICULO DECIMO CUARTO.- Los documentos que deban presentar los Condóminos al Comité de Vigilancia deberán observar las reglas de construcción, coeficiente de uso del suelo y coeficiente de ocupación del suelo que se especifican en documento denominado **"Lineamientos de Diseño"** el cual se agrega al presente Reglamento como Anexo 1.

ARTICULO DECIMO QUINTO.- El Comité de Vigilancia podrá solicitar información adicional o modificaciones a los documentos presentados por el Condómino.

Una vez que el Comité de Vigilancia cuente con la totalidad de la documentación solicitada o las modificaciones requeridas, según sea el caso, tardará un máximo de 30 días para notificar su decisión.

En caso de que el Comité de Vigilancia negara su aprobación a la realización de obras, deberá notificar al Condómino las razones de dicha resolución, otorgándole un plazo para que efectúe las modificaciones conducentes.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- Para todas las obras que se realicen en los bienes de LAS AREAS COMUNES, se observarán las siguientes reglas:

Las obras que sean necesarias para mantener LAS AREAS COMUNES en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que los servicios funcionen normal, eficazmente y eficientemente, serán realizadas por el Administrador o por las personas que contrate para el efecto previa autorización del Comité de Vigilancia; el Administrador o el contratista, antes de iniciarlas, deberán obtener en su caso, las autorizaciones correspondientes si se requieren, de las autoridades competentes.

Los gastos que por éstos conceptos se eroguen serán cargados al fondo de gastos de mantenimiento, reposición y/o administración; cuando éstos no sean suficientes o sea necesario realizar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea de Condóminos a fin de que, conforme lo que prevenga LA LEY, la escritura de constitución del Condominio y este Reglamento, resuelva lo conducente.

RESPONSABILIDADES GENERALES

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Cuando por negligencia de alguno de los Condóminos o las personas a que se refiere este Reglamento, se causen daños a LAS AREAS COMUNES, éstos

serán pagados por el Condómino o Condóminos responsables. En caso de que el Condómino responsable se negare a pagar de inmediato el daño causado, el administrador lo podrá realizar con cargo al fondo de imprevistos; en este caso, se le cobrarán los intereses que determine la Asamblea de Condóminos de acuerdo a lo establecido por la fracción 11 del Artículo Vigésimo Segundo de este Reglamento, por todo el tiempo que dure el incumplimiento.

Cuando los daños sean causados por el Administrador se deberá proceder a lo siguiente: Si el Administrador fuere el causante del daño, el Comité de Vigilancia estará facultado para descontar a éste de su remuneración u honorarios el valor del daño causado.

Si los empleados del Condominio fueren los causantes de los daños, el Administrador estará facultado para descontar al o a los responsables, de su remuneración, el valor del daño causado, en los términos de la Ley Federal del Trabajo.

DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS:

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio. Serán Asambleas de Grupo las convocadas para resolver los asuntos previstos en el Artículo 2,050 de LA LEY; las demás serán Generales. Las resoluciones de las Asambleas obligarán a todos y a cada uno de los Condóminos, inclusive a los ausentes o disidentes, quienes no podrán legalmente contradecir, modificar, o anular las resoluciones de la Asamblea, salvo en los casos previstos por LA LEY.

ARTICULO DECIMO NOVENO.- Sujeto a lo dispuesto por LA LEY, cada Condómino tendrá en las Asambleas voz y su voto contará y tendrá un valor igual al porcentaje sobre LAS AREAS COMUNES que le corresponda en función del indiviso establecido en la Escritura Constitutiva para su UNIDAD PARTICULAR.

No obstante lo anterior, en el caso de los Condóminos ubicados en el segundo supuesto del Artículo 2,016 de LA LEY, si media crédito hipotecario, compraventa con reserva de dominio o promesa de compraventa o de designación de fideicomisario, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado, correspondiendo al acreedor el porcentaje restante. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea; para tener derecho a asistir y a intervenir con voz y voto, deberán contar con la constancia expedida por el administrador a que se refiere la Fracción I del Artículo 2,044 de LA LEY.

ARTICULO VIGESIMO.- Estando reunida la totalidad de los Condóminos y sus acreedores debidamente registrados, si los hubiere o sus representantes, podrán celebrar sin previa convocatoria la Asamblea General para tomar las decisiones que consideren pertinentes.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- Cuando menos una vez al año habrá de celebrarse en el lugar designado por el Administrador y aprobado por el Comité de Vigilancia, una Asamblea General de Condóminos.

Las Asambleas se celebrarán de acuerdo con las disposiciones de este reglamento, siguiendo el orden del Día.

En las Asambleas se tratará únicamente sobre los asuntos indicados en la convocatoria de la respectiva Asamblea, salvo el caso previsto en el Artículo Vigésimo de este Reglamento.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- 1.- Analizar, discutir y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual preparado por el Administrador, que se someta a su consideración.
- 2.- Discutir y aprobar el presupuesto anual para el siguiente ejercicio anual y determinar la forma en que se suministrarán los fondos necesarios para cubrirlo. En este presupuesto se incluirán los fondos a que se refiere el inciso siguiente.
- 3.- Establecer las cuotas para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para imprevistos y adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el Condominio. El fondo destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de seis meses. Asimismo la Asamblea tendrá la facultad de establecer cuotas extraordinarias para el mantenimiento de LAS AREAS COMUNES, así como su forma y lugar de pago para el caso de que los fondos a que se refiere el inciso anterior fueren insuficientes.

La totalidad de los fondos señalados en el párrafo anterior serán cubiertos en dos pagos semestrales por los adquirentes de las unidades particulares o privativas del condominio.

También se considerará adquirente a cualquier persona física o moral que adquiera con posterioridad a través de cualquier medio la propiedad o los derechos de

uso, disfrute y aprovechamiento de una o más unidades particulares; En tal virtud, los fondos referidos en este artículo serán cubiertos proporcionalmente por los adquirentes, tomando en cuenta el indiviso que le corresponda a su unidad particular, aplicando el factor correspondiente de acuerdo a la siguiente formula:

$$(S.T.C. / S.V.A.) * (I) = P.A.I.$$

(La cual se define a continuación)

S.T.C. = SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO: Es la superficie total que constituye el Condominio, la cual asciende a 591,681.326 m².

S.V.A. = SUPERFICIE VENDIDA ACTUALIZADA: Es la suma de las superficies de cada unidad privativa de Condominio que hayan sido vendidas a los adquirentes, a la fecha del calculo de las cuotas de mantenimiento; estas superficie se actualizara de acuerdo a las ventas de las unidades privativas cada seis meses, los últimos días de los meses de Junio y Diciembre de cada año; de esta manera la superficie calculada surtirá efectos durante el semestre correspondiente.

I = INDIVISIO: Es el indiviso asignado a cada unidad privativa en los términos de la escritura constitutiva del Condominio.

P.A.I. = PORCENTAJE AJUSTADO DEL INDIVISO: Es el porcentaje ajustado de la unidad particular que se aplicara para determinar la cuota de mantenimiento que le corresponda pagar a los adquirentes de las unidades del Condominio, para constituir los fondos referidos en la presente cláusula.

En tal virtud, para determinar el porcentaje que les corresponda pagar a cada adquirente respecto del presupuesto de gastos de mantenimiento y administración del Condominio, se aplicara el **P.A.I.** al presupuesto anual de gastos de mantenimiento y el resultado será la cuota anual de mantenimiento que deba pagar cada adquirente respecto de la unidad privativa correspondiente.

4.- Discutir, determinar y ordenar los trabajos que sean necesarios para conservar el Condominio en buenas condiciones de mantenimiento y eficiente operación y adoptar las medidas que sean necesarias para mantener el eficiente funcionamiento de los servicios para LAS AREAS COMUNES.

5.- Designar auditores externos, cuyo nombramiento siempre recaerá en un despacho de contadores públicos debidamente calificados para tal efecto; por lo tanto, los

dictámenes emitidos por el despacho constituirán para cada uno de los Condóminos. un reporte real y fehaciente de la operación administrativa.

6.- Analizar y en su caso, aprobar la auditoria anual externa que se practique respecto de la operación del período anual anterior.

7.- Estudiar y decidir sobre todos los asuntos que afecten al Condominio y a los Condóminos.

8.- Designar o remover a los integrantes del Comité de Vigilancia, en el entendido de que para designarlos o removerlos se requerirá el voto aprobatorio de una mayoría de Condóminos que representen por lo menos el 60% sesenta por ciento del total de Condóminos.

9.- Designar, remover o ratificar, al Administrador y fijar su remuneración, en el entendido que para su remoción se requerirá el voto aprobatorio de una mayoría que represente por lo menos el 60% del total de votantes.

10.- Determinar el interés mensual moratorio que los Condóminos deban pagar para el caso de mora en el pago de las cuotas o de cualquier otra cantidad prevista en este Reglamento que el Condómino deba pagar.

11.- Establecer el monto de las penas convencionales que el Condómino deba pagar, así como su forma de pago, en caso de construcción en violación a las restricciones de construcción contenidas en el presente Reglamento.

12.- Resolver sobre las demandas a los Condóminos que tengan por objeto obligarlos a enajenar su UNIDAD PARTICULAR o ceder los derechos que sobre ésta tenga y cubrir con el producto de la enajenación o cesión correspondiente el cumplimiento de las obligaciones de pago de cuotas, intereses moratorios generados y penas convencionales que estén pendientes de pago o los gastos de demolición o modificación de construcciones y las penas convencionales.

13.- Resolver sobre la clase y monto de las garantías que deberá otorgar el Administrador respecto al fiel cumplimiento y desempeño de su cargo y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto por el fondo de mantenimiento y administración, como por el fondo de reserva para imprevistos, reposición y adquisición de maquinaria y equipo.

14.- Establecer en forma conjunta con el Administrador la constitución de un fondo destinado para los gastos de mantenimiento y administración de el Condominio.

15.- Elaborar los Reglamentos de uso para LAS AREAS COMUNES.

16.- Modificar la tabla de pro indiviso de la Escritura Constitutiva del Condominio.

En este caso la resolución que se tome deberá ser aprobada por el 60% de los Condóminos y sus acreedores debidamente registrados, si los hubiere.

17.- Todo otro asunto especificado en la Orden del Día.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias determinadas por la Asamblea de Condóminos, a que se refiere el inciso 3 del artículo anterior se destinarán preferentemente al pago de los siguientes gastos comunes:

- a) Depósito.
- b) Contribución por servicios de agua potable.
- c) Pago de energía eléctrica.
- d) Pago de impuesto predial correspondientes a LAS AREAS COMUNES.
- e) Teléfono de servicio de la administración.
- f) El costo de utensilios y materiales para la limpieza y cuidado de LAS AREAS COMUNES.
- g) Los honorarios a operarios, empresas y/o profesionistas que intervengan en la gestión de asuntos del Condominio y de LAS AREAS COMUNES.
- h) Las primas de los seguros del Condominio y las primas por la eventual responsabilidad civil de los Condóminos y Empleados.
- i) Las coberturas que deberán contratarse para el seguro del Condominio serán: incendio, inundación, terremoto, explosión y otros fenómenos naturales.
- j) El importe de los gastos de administración, conservación, operación, mantenimiento, reparaciones y mejoras, para LAS AREAS COMUNES.
- k) Los demás que determine la Asamblea de Condóminos.

Las cuotas ordinarias señaladas en este artículo deberán ser pagadas por los adquirentes del Condominio en forma semestral, dentro de los primeros 5 días de los meses de Julio y Enero de cada año; las cuotas extraordinarias deberán ser pagadas en las fechas que determine la Asamblea de Condóminos.

CONVOCATORIAS PARA ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- La convocatoria para las Asambleas Generales de Condóminos será fijada en lugar visible, cuando menos 10 días antes de la fecha señalada para la Asamblea y además se comunicará por escrito a cada uno de los Condóminos y Acreedores de éstos últimos que se encuentren registrados como tales en el libro de registro de acreedores que al efecto lleve el administrador, depositando esta comunicación en el correo certificado y con acuse de recibo, con la misma anticipación.

La convocatoria deberá indicar, en todo los casos, el lugar en donde habrá de celebrarse con inclusión de la hora de celebración y el orden del día.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Las convocatorias de las Asambleas Generales podrán contener citaciones a primera y segunda convocatoria con una hora de diferencia del mismo día en que se celebre; en primera convocatoria se requerirá el quórum del 90% noventa por ciento de los votantes según la tabla de proindiviso establecida en la Escritura Constitutiva del Condominio.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- Si a la fecha y hora señaladas para la celebración de la Asamblea en primera convocatoria no hubiere el quórum necesario, se procederá a esperar una hora más para la reunión en segunda convocatoria, y en tal caso, la Asamblea podrá celebrarse si se encuentra representado un porcentaje mínimo del 51% de votantes según la tabla de proindiviso establecida en la Escritura Constitutiva del Condominio.

Si la Asamblea se efectuara en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las decisiones serán tomadas en las Asambleas siempre por mayoría de votos de los presentes o representados, salvo los casos en que la Ley o este Reglamento determinen una mayoría superior.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- Las Asambleas serán presididas por quien tenga el cargo de Presidente del Comité de Vigilancia. El Administrador fungirá como Secretario, si es persona física, y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta. El Presidente designará de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como Escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum legal. Para la primera asamblea, y en tanto no se designe el Presidente

del Comité de Vigilancia, el representante legal de Residencial "SELVAMAR" será designado como Presidente de la Asamblea.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- En caso de que, instalada una Asamblea General, no puedan discutirse o resolverse todos los asuntos señalados en la orden del Día, la Asamblea se suspenderá y continuará en la fecha que determinen los Condóminos. Esta nueva Asamblea, únicamente tratará el resto de los puntos de la orden del Día que no hayan sido discutidos y resueltos.

En el caso previsto en el presente Artículo, no se requerirá nueva convocatoria para la celebración de la Asamblea.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- De cada Asamblea, el Administrador reunirá y guardará constancia de:

- a) Copia de la convocatoria enviada a los Condóminos.
- b) El acta de la Asamblea firmada por el Presidente y el Secretario, además de los Escrutadores de la Asamblea.
- c) La lista de asistencia firmada por los Escrutadores.
- d) Certificación de quórum por los Escrutadores.
- e) Cartas poder que hubiesen sido exhibidas.
- f) Los demás documentos pertinentes, relativos a dicha Asamblea.

ARTICULO TRIGESIMO.- Las actas de las Asambleas Generales serán transcritas en el libro de actas que estará bajo el cuidado del Administrador. En dicho libro, las actas serán autorizadas con la firma del Presidente y del Secretario de la Asamblea. Para la protocolización de las actas, podrán acudir ante un Notario, indistintamente, el Administrador o el Presidente del Comité de Vigilancia: para la expedición de copias certificadas de las mismas, bastará la firma del Administrador.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- Se necesitará el 60% sesenta por ciento de votos del total de la tabla de indiviso para acordar la modificación del presente Reglamento y de la Escritura Constitutiva de Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- Las resoluciones que se adopten en las Asambleas se tomaran por votación hecha en forma económica, a menos que algunos de los presentes soliciten que se haga en forma nominal, en cuyo caso los Escrutadores harán el computo que se hará constar por escrito, agregándose al acta correspondiente.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- Podrán convocar a una Asamblea:

- 1.- El Administrador.
- 2.- El Comité de Vigilancia.
- 3.- los Condóminos y sus acreedores registrados como tales, cuando acrediten, ante juez competente, que representen como mínimo el 25% veinticinco por ciento del proindiviso establecido en la Escritura Constitutiva del Condominio.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- El Condominio será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea General de Condóminos en los términos de lo dispuesto en LA LEY. la Escritura y este Reglamento, quien durará en su cargo un año contado a partir de la fecha de su nombramiento, pudiendo ser reelecto.

Los administradores designados continuarán desempeñando su cargo aún cuando hubiere vencido el período para el cual fueron nombrados, en tanto la Asamblea General de Condóminos no designe a quien deba sustituirlos.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- El Administrador en calidad de apoderado general de los Condóminos tendrá los siguientes poderes:

1º.- Para pleitos y cobranzas, pudiendo entre otros:

- a) Intentar o desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive del amparo y ante las autoridades del trabajo.
- b) Transigir y celebrar convenios judiciales y/o contratos con personas físicas o morales.
- c) Comprometer en árbitros.
- d) Absolver y articular posiciones.
- e) Recusar.
- f) Subastar y hacer cesión de bienes.
- g) Recibir pagos.
- h) Consentir resoluciones judiciales.

i) Presentar denuncias y querellas en materia penal, y para desistirse de ellas cuando así lo permita la Ley.

j) Coadyuvar con el Ministerio Público.

k) Comparecer ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en nombre y representación de los Condóminos.

l) Despedir personal en nombre y representación de los Condóminos previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.

m) Representar a los Condóminos en los negocios de interés común previa autorización por escrito del Comité de Vigilancia.

2º.- Poder General para Actos de Administración de los bienes de LAS AREAS COMUNES del Condominio, en los términos del Artículo 2,810 del Código Civil del Estado de Quintana Roo y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana.

Asimismo, corresponderá al Administrador ejercer las siguientes facultades y atribuciones:

I.- Cuidar y vigilar los bienes del Condominio y LAS AREAS COMUNES.

II.- Llevar debidamente autorizados, un libro de Actas de las Asambleas y un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el mes de Enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas.

III.- Recabar la documentación relativa y conservar los libros del Condominio, los que en todo tiempo podrán consultar los Condóminos.

IV.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.

V.- Realizar los actos de administración del Condominio.

VI.- Realizar las obras que sean necesarias en los términos del presente Reglamento y LA LEY, para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen eficazmente previo acuerdo del Comité de Vigilancia.

VII.- Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de Condóminos, salvo que ésta designe a otras personas.

VIII.- Recaudar de los Condóminos las cuotas que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración reservar y cuotas extraordinarias, otorgando el recibo correspondiente. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada Condómino.

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio con fondo correspondiente.

X.- Entregar mensualmente a cada Condómino, recabando acuse de recibo, un estado de cuentas que muestre:

1.- Una relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.

2.- Un estado consolidado que muestre el monto de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrir. El Administrador tendrá a disposición de los Condóminos que requieran consultarla, una relación de los mismos, en las que conste las cantidades que cada uno aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos y cuotas pendientes de cubrir.

3.- Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines a los que se destinará en el mes subsiguiente o en su caso, monto y relación de los adeudos por cubrirse.

El Condómino tendrá un plazo de 5 cinco días contados a partir de la recepción de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, sin que haya formulado sus observaciones y objeciones, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea.

XI.- Convocar a las Asambleas en los términos de este Reglamento.

XII.- Presentar al Comité de Vigilancia, trimestralmente, estados financieros del Condominio.

XIII.- Cuidar el debido cumplimiento y observación de las disposiciones de LA LEY, la escritura constitutiva y este Reglamento.

XIV.- Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Condóminos para contratar los seguros correspondientes.

XV.- Tomar las medidas que juzgue convenientes, a solicitud de la Asamblea de condóminos o del Comité de Vigilancia, según sea el caso, recurriendo en caso necesario a la autoridad judicial, a efecto de que el Condómino que se encuentre en incumplimiento de las obligaciones consignadas en este Reglamento, no pueda hacer

uso de la UNIDAD PARTICULAR Y LAS AREAS COMUNES, independientemente de lo establecido en los demás artículos de este Reglamento.

XVI.- Las demás señaladas en LA LEY.

DEL COMITE DE VIGILANCIA:

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- El Comité de Vigilancia estará siempre integrado por tres miembros propietarios y sus correspondientes suplentes, quienes actuarán personal y directamente con el carácter de Presidente, Vicepresidente y Secretario y serán nombrados por la Asamblea General de Condóminos y durarán en su encargo un año contados a partir de la fecha en que ocupen su puesto, pudiendo ser reelectos, con excepción del primer Comité de Vigilancia el cual durará en su cargo durante los dos primeros años.

Todo Condómino o grupo de Condóminos que represente cuando menos un 20% (veinte por ciento) del total del proindiviso del Condominio tendrá derecho a designar un miembro del Comité de Vigilancia.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.- El Comité de Vigilancia, integrado por los miembros a que este Reglamento se refiere, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Cerciorarse que el Administrador cumpla con las resoluciones que emanen de la Asamblea de Condóminos.
- b) Estar pendientes que el Administrador cumpla con las atribuciones que le señala este Reglamento.
- c) Dar cuenta a la Asamblea General Anual de Condóminos de sus observaciones sobre la administración del Condominio.
- d) Informar a la Asamblea de Condóminos sobre los casos de incumplimiento de las disposiciones de LA LEY, la Escritura de Constitución de Régimen en Condominio y este Reglamento, así como de los Condóminos morosos que tengan adeudos con el Condominio y deban ser requeridos judicialmente por el Administrador.
- e) Coadyuvar con el Administrador siempre que éste así lo solicite, en hacer observaciones a los Condóminos sobre sus obligaciones e incumplimientos.

- f)** Informar a la Asamblea General Anual de Condóminos de las irregularidades o faltas en que haya incurrido el Administrador, debiendo notificar a éste por escrito, para que asista a la Asamblea relativa, informándole de las irregularidades de que se trate.
- g)** Presentar un reporte de actividades por escrito a la Asamblea General Anual de Condóminos.
- h)** Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador a la Asamblea de Condóminos y aprobar el informe que prepare el Administrador sobre avances y problemas de los programas acordados en la Asamblea Ordinaria Anual de Condóminos.
- i)** Cuidar de la buena gestión y eficiencia del Administrador, recibir quejas de los Condóminos en contra del mismo y tomar las medidas que estime convenientes en vista de dichas quejas.
- j)** Cuidar y supervisar el manejo de fondos del Condominio por el Administrador y exigir el otorgamiento de la garantía que el mismo debe presentar para caucionar su manejo.
- k)** Suspender por causa justificada al administrador y designar provisionalmente a quien lo sustituya, dando cuenta a la Asamblea de Condóminos para que resuelva en definitiva.
- l)** Vigilar la constitución, conservación y manejo de los fondos para gastos de mantenimiento y administración y el de reserva para la adquisición y reposición de implementos, maquinaria y equipo.
- m)** Instruir al Administrador para designar y contratar tres profesionales para integrar el Comité Técnico y Peritos para realizar las actividades que convengan al mejor funcionamiento del Condominio, debiendo aprobar previamente las remuneraciones correspondientes.
- n)** Resolver los asuntos que no estén reservados al Administrador y a la Asamblea de Condóminos.
- o)** Autorizar las medidas de urgencia que estime convenientes en los casos en que, aunque estén reservados a la Asamblea, no puedan quedar pendientes hasta la reunión de aquélla.
- p)** Convocar a Asamblea cuando el Administrador no lo haga dentro del termino establecido en este Reglamento.

q) Previo acuerdo con el Administrador, dar su conformidad para la realización de obras en LAS AREAS COMUNES sin necesidad de celebrar Asamblea de Condóminos siempre que el monto total de las obras realizadas dentro del ejercicio de que se trate no exceda de un 10% del total del presupuesto del ejercicio en cuestión.

r) Aprobar o rechazar los planos y proyectos que presenten los Condóminos para la realización de cualquier tipo de obra o mejora sobre las obras ya existentes que se pretendan realizar dentro de cualquier UNIDAD PARTICULAR o en su caso, solicitar información adicional o modificaciones a los planos y proyectos antes mencionados.

s) Realizar inspecciones en las UNIDADES PARTICULARES a efecto de determinar si las obras, instalaciones o materiales que sobre dichas UNIDADES PARTICULARES se realicen o utilicen sean conforme a los lineamientos de construcción estipulados en los lineamientos de diseño y a la autorización emitida por el Comité de Vigilancia.

t) En caso de construcción en violación de las obligaciones y restricciones contenidas en este Reglamento, podrá exigir al Condómino que incurra en incumplimiento, que realice las modificaciones o demoliciones que procedan de acuerdo a las reglas de construcción establecidas en este Reglamento, otorgándole un plazo de 90 días naturales para efectuarlas.

En caso de que no se efectúen las modificaciones en el plazo mencionado, el Condómino deberá pagar una pena convencional mensual que determine previamente la Asamblea de Condóminos por todo el tiempo que dure dicho incumplimiento.

Independientemente de la sanción antes descrita, en caso de que el incumplimiento continúe por más de 90 días después de que haya vencido el plazo otorgado, el Condómino se hará acreedor a las sanciones que determine la Asamblea de Condóminos en los términos de la fracción 11 del Artículo Vigésimo Segundo de éste Reglamento.

El comité de Vigilancia en todo momento deberá estar asistido y asesorado por profesionales expertos, quienes se encargarán de revisar y dictaminar sobre los planos que los Condóminos presenten a dicho Comité para su revisión y aprobación, en los términos de los artículos Décimo Cuarto y Décimo Sexto del presente Reglamento.

u) Las demás que se deriven de LA LEY, la Escritura Constitutiva, éste Reglamento y los Reglamentos especiales de uso de LAS AREAS COMUNES.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- Los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser removidos conjunta o individualmente de su cargo, en el caso de incumplimiento de sus obligaciones y cuando así lo decida la Asamblea en la que el acuerdo sea tomado por un mínimo del 75% (setenta y cinco por ciento) de los votos del total de porcentaje de indiviso, salvo en el caso de remoción del Presidente, para lo cual se requerirá acuerdo tomado en Asamblea por un mínimo de votos del 80% del total.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO.- Son atribuciones de los miembros del Comité de Vigilancia:

Del Presidente:

- 1.- Presidir las Asambleas y reuniones del Comité de Vigilancia, teniendo voto de calidad en caso de empate.
- 2.- Convocar a las reuniones del Comité de Vigilancia en cualquier momento en que se considere conveniente para dar curso a los asuntos de su competencia, cuando menos cada tres meses.
- 3.- Presidir las Asambleas cuando éstas no acuerden lo contrario.

Del Vicepresidente:

Reemplazar al Presidente en casos de ausencia del mismo.

Del Secretario:

- 1.- Redactará y certificará las actas que se levanten de las sesiones del Comité de Vigilancia, anotándolas en el libro que para tal efecto se lleve.
- 2.- Vigilará la inscripción en los registros correspondientes de los domicilios convencionales que los Condóminos señalen.
- 3.- Actuará como Secretario en las Asambleas en ausencia del Administrador, a menos que éstas acuerden lo contrario.

LEVANTAMIENTO DE INVENTARIO:

ARTICULO CUADRAGESIMO.- En caso de nombramiento de nuevo Administrador, efectuado en los términos de este Reglamento, el Administrador saliente, en forma conjunta con la persona o personas designadas para recibir la administración, deberán levantar el acta de recepción de inventarios.

El plazo a que deberá sujetarse tanto el Administrador saliente y la persona o personas designadas para recibir los inventarios verificados eficazmente, será de 30 treinta días improrrogables que se contarán a partir de la fecha de transmisión de la administración. En caso de que alguna de las partes fuera negligente para levantar conjuntamente los inventarios, la parte afectada solicitará a un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio el levantamiento del inventario. Simultáneamente, la parte afectada lo comunicará a la parte negligente por medio de un escrito que se entregará a ésta última, ante la presencia de un Notario Público, y la única acta de inventario válida en este caso será la levantada por el despacho de Contadores Públicos que haya sido designado para estos efectos, por lo que, las actas levantadas con posterioridad no tendrán validez alguna.

Dentro del acta o actas de recepción de inventarios se harán constar los siguientes puntos:

- 1.- El arqueo de fondos, tanto de mantenimiento, administración, servicios, así como el fondo de reserva.
- 2.- El arqueo de las cartas de deudores del Condominio.
- 3.- El arqueo de acciones y valores del Condominio, si los hubiere.
- 4.- El inventario físico de los equipos de operación y servicio.
- 5.- El inventario físico del equipo y máquinas de oficinas.

DE LA RENDICION DE CUENTAS:

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO.- El Administrador saliente estará obligado a rendir cuentas a la persona o personas designadas para recibir la administración desde el inicio hasta el último día de su gestión.

La rendición de cuentas se hará con base en los estados contables y financieros que entregue el Administrador saliente.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO.- El Administrador saliente y la persona o personas designadas para recibir la administración, de común acuerdo, designará a un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio para revisar y auditar las cuentas presentadas.

DEL PROCEDIMIENTO DE RENDICION DE CUENTAS:

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO.- La rendición de cuentas que hará el Administrador saliente a la persona o personas designadas para recibir la administración, se ajustará al siguiente procedimiento:

1.- El Comité de Vigilancia designará tres personas de entre los Condóminos, para que junto con el despacho de contadores públicos a que se refiere el Artículo anterior, revisen y presenten las partidas que a su juicio deban ser rechazadas, ajustadas y/o modificadas, presentándolas al Administrador saliente para su revisión, aceptación y/o rechazo.

2.- Si después de presentar al Administrador saliente las partidas rechazadas, ajustadas y/o modificadas, éste no las acepta, previo el estudio que de ellas se hubiere hecho. El Comité de Vigilancia designará un Perito quien resolverá en definitiva.

3.- Si del resultado de la rendición de cuentas se desprende que tanto el Administrador saliente como las personas designadas para recibir la Administración, están de acuerdo con el ajuste o modificaciones de las partidas, y de éstas resulta saldo a favor de cualquiera de las partes, la parte que resulte deudora se obligará a pagar dicho saldo en un plazo no mayor de quince días naturales.

DE LOS CONDOMINOS:

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO.- Los Condóminos designarán como domicilio convencional el que den por escrito al Administrador, quien firmará acusando recibo del mismo. Por lo tanto, cualquier aviso, notificación o requerimiento será valido mediante comunicación enviada por el Administrador, de preferencia por correo certificado con acuse de recibo.

El cambio de domicilio de cualquier Condómino, al no haber recibido las comunicaciones en tiempo por no haberlo notificado al Administrador, no lo liberará de gastos obligatorios a todos los Condóminos ni las obligaciones que establecen los párrafos que preceden.

DE LOS GRAVAMENES:

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO.- Los gravámenes son divisibles entre las diferentes UNIDADES PARTICULARES.

Cada uno de los Condóminos responderá sólo del Gravamen que corresponda a su UNIDAD PARTICULAR. Toda cláusula que establezca mancomunidad y solidaridad de los Condóminos para responder de un gravamen sobre un inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO.- Los Créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la Escritura Constitutiva y de Traslación de Dominio, por este Reglamento, por LA LEY y demás disposiciones legales aplicables, gozan de Garantía Real sobre las Unidades Condominales, aún cuando se transmitan a terceros.

La inscripción de este Gravamen en le Registro Público de la Propiedad da derecho a todo interesado a obtener del Administrador y de cualquier acreedor, una liquidación de adeudos pendientes. La liquidación del Administrador solo surtirá efecto si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia, o quien lo sustituya.

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO:

ARTICULO CUADRAGESIMO SÉPTIMO.- Si el Condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o Institución Fiduciaria, una mayoría que represente el 51% cincuenta y uno por ciento de votos de los Condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones legales sobre construcción, planificación, desarrollo o regeneración urbana y demás que fueren aplicables o, en su caso, la venta.

Si la destrucción resulta menor a la proporción señalada en el párrafo anterior, dichos acuerdos deberán ser tomados por una mayoría especial del 75% setenta y cinco por ciento de votos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los Condóminos minoritarios estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar, desde luego, a favor de la mayoría si en ella convienen los minoritarios; pero será forzosa a los 7 (siete) meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria, si dentro de dicho término no lo han logrado los minoritarios.

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO.- En caso de ruina o vetustez del Condominio, una mayoría que represente el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los votos de los Condóminos, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes o en su caso, la venta, siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

DE LA EXTINCION Y LIQUIDACION DEL REGIMEN DE CONDOMINIO:

ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO.- El Régimen de Condominio objeto de este Reglamento, se extinguirá en los siguientes casos:

- 1.- Por acuerdo unánime del 100% cien por ciento de los votantes constituidos en Asamblea de Condóminos.
- 2.- Porque la totalidad de las UNIDADES PARTICULARES que constituyen el Condominio pasen a ser propiedad de una persona, que declare formalmente su voluntad de poner fin al Régimen de Condominio.

ARTICULO QUINCAGESIMO.- Cualquier persona que por cualquier título tenga derechos de propiedad o de uso y goce sobre alguna UNIDAD PARTICULAR, está obligada a sujetarse a este Reglamento.

Todo lo no previsto en este Reglamento o en la escritura constitutiva se sujetará a lo establecido en LA LEY.