

REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL CONDOMINIO UNIFAMILIAR

UC-69-3

“PUERTO CANCUN”.

ARTICULO 1.- DISPOSICIONES PRELIMINARES DEFINICIONES Y DISPOSICIONES APLICABLES.

1.1.- Disposiciones Preliminares. El presente reglamento establece las disposiciones aplicables para la Administración del Condominio Unifamiliar Puerto Cancún y por tanto forma parte de la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad inmueble en condominio del mismo nombre, constituido mediante escritura publica número 30,780 de fecha 15 de octubre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 del Estado de Quintana Roo.

1.2.- Definiciones. Todos los términos utilizados en este reglamento tendrán el significado comúnmente aceptado para los mismos salvo que se disponga lo contrario en este documento. Para los efectos de este reglamento se utilizarán las siguientes:

- **Administrador.** La Persona física o moral designada conforme a lo previsto en este reglamento a cargo de la administración del Condominio Unifamiliar.
- **Áreas Comunes.** Todas las superficies de terreno pertenecientes en copropiedad a los propietarios de unidades privativas en términos de la Escritura Constitutiva del régimen en condominio, que no se encuentren dentro de los límites de una unidad privativa. El término también incluye cualesquiera mejoras, instalaciones, lagos y bienes muebles localizados sobre estas superficies o bienes que beneficien o sean aprovechados por todos los condóminos.
- **Asamblea o Asambleas.** La autoridad máxima del Condominio Unifamiliar que se encuentra integrada por los propietarios.
- **Banco Invex.** Institución financiera denominada Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, quien detenta la propiedad fiduciaria de el Inmueble.
- **Canal Principal de Acceso y Rompeolas.** Superficie y construcciones fuera del Condominio Unifamiliar concesionados por la autoridad competente, que dan acceso a las embarcaciones a los Canales de Navegación y a la Marina, además de proteger y dar abrigo a las embarcaciones, y que beneficia a todos los Condóminos para comunicar las Unidades Privativas con las aguas nacionales.
- **Canales de Navegación.** Superficies dentro del Condominio Unifamiliar cubiertas por agua, concesionadas por la autoridad competente y que benefician a todos los Condóminos para intercomunicar las Unidades Privativas y Áreas Comunes dentro del mismo.

- **Comité de Vigilancia**. El comité designado por la Asamblea de Condóminos para revisar las actividades y actos del Administrador y de cualesquier otras autoridades u órganos del Condominio Unifamiliar conforme a lo previsto en este Reglamento y la Ley.
- **Comité de Supervisión Arquitectónica y Urbanística**. El comité designado por la Asamblea de Condóminos para vigilar, aplicar y hacer valer el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana de Puerto Cancún.
- **Condominio Maestro**. El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Puerto Cancún, que se constituye sobre la totalidad de los terrenos que integran la propiedad afectada a dicho régimen de propiedad y cualesquier mejoras o accesorios de conformidad con los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.
- **Condominio Unifamiliar**. El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Zona Unifamiliar de Puerto Cancún, que se constituye sobre una Unidad Privativa del Condominio Maestro y cualesquier mejoras o accesorios de conformidad con los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.
- **Condómino, Condóminos**. Es la persona física o moral que sea propietaria de una o varias unidades privativas, o que sea titular de derechos de fideicomisarios de un fideicomiso con el que se beneficie del uso y aprovechamiento de una o varias unidades privativas. Así mismo es Condómino aquella persona física o moral que reciba la posesión de una o varias unidades privativas en virtud de haber celebrado un contrato, que de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o titular de derechos de fideicomisarios de un fideicomiso con el que se beneficie del uso y aprovechamiento de una o varias unidades privativas.
- **Cuotas de Mantenimiento**. Las cuotas obligatorias acordadas por la Asamblea para sufragar los Gastos de Mantenimiento para el beneficio común de todo el Condominio Unifamiliar.
- **Cuotas Extraordinarias**. Las cuotas impuestas en concepto de penalizaciones, sanciones u otras establecidas conforme a lo previsto en este reglamento.
- **Escritura Constitutiva**. La declaración unilateral de la voluntad formalizada para constituir el Condominio Unifamiliar Puerto Cancún, la cual consta en la escritura pública numero ____ de fecha ____ otorgada ante la fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón Notario Público número 30 del Estado de Quintana Roo.
- **Fideicomiso**. Fideicomiso numero 181 el cual consta en la escritura pública No. 4,624 de fecha 28 de septiembre del 2000, pasada ante la fe del Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público Num. 30 del Estado de Quintana Roo en el que participan Banco Invex como Fiduciario, Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V. como Fideicomisaria en tercer lugar y Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de Fiduciaria del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo. Que con fecha 14 de noviembre del 2000, mediante Escritura Pública No. 5157, pasada ante la fe del Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público Num. 30 de Quintana Roo, se celebró el Primer Convenio Modificadorio y el 21 de octubre del 2002, mediante escritura pública No. 12,482, pasada ante la fe del Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público num. 30 de Quintana Roo, se celebró un Segundo Convenio Modificadorio el cual opera y administra dicho Fideicomiso.
- **Gastos de Mantenimiento**. Gastos incurridos o presupuestados por el Administrador y autorizados por la Asamblea para el beneficio común de todo el Condominio Unifamiliar.

- **Gastos de Ejecución.** Gastos incurridos por el Administrador y autorizados por la Asamblea para ejecutar y hacer efectivos los cobros de las cuotas a cargo de los Condóminos.
- **Inmueble o Inmuebles.** El inmueble descrito en la Escritura Constitutiva que se encuentra afecto al régimen de propiedad inmueble en condominio.
- **Instalaciones Privadas.** Instalaciones sociales y recreativas, operadas para el beneficio de sus miembros y usuarios autorizados, ya sea que se encuentren localizadas en una Unidad Privativa dentro del Inmueble o adyacentes al mismo. Las Instalaciones Privadas no forman parte de las Áreas Comunes.
- **Instalaciones de Servicios Públicos.** Todas las servidumbres, derechos de paso y otros acuerdos que se describen en el presente Reglamento y que resultan necesarios para dotar de servicios a todas las áreas del Condominio Unifamiliar.
- **Intereses Moratorios.** Penalización que deberán pagar los Condóminos que incumplan con el pago oportuno de las cuotas de gastos que están a su cargo en términos de este Reglamento o bien de aquellas que autorice la Asamblea para cubrir gastos extraordinarios del Condominio Unifamiliar.
- **Ley.** El Título Sexto del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, así como, cualesquiera otras disposiciones legales de carácter municipal, estatal o federal aplicables. También se encuentran incluidos los permisos, autorizaciones, concesiones y licencias vigentes a esta fecha y aquellas que se otorguen en un futuro con relación al Condominio Maestro, el Condominio Unifamiliar o cualquier sección de este.
- **Marina y Muelles.** Superficies concesionadas por la autoridad competente, destinadas para el albergue y atraque de embarcaciones cuyo uso y aprovechamiento quedara determinado en los respectivos contratos que al efecto celebre la concesionaria con cada uno de los terceros usuarios u operadores.
- **Ocupante.** La persona o personas distintas a un propietario que tenga la posesión de una unidad privativa dentro del Condominio Unifamiliar.
- **Pena Convencional.**- Las cantidades impuestas en concepto de penalizaciones, sanciones u otras establecidas por incumplimientos conforme a lo previsto en este reglamento.
- **Persona.** Cualquier individuo, sociedad anónima o civil, asociación, fideicomiso o cualquier otra entidad legalmente constituida.
- **Pro indiviso.** Es la proporción de copropiedad que corresponde al propietario de una unidad privativa, respecto de las Áreas Comunes dentro del Condominio Unifamiliar.
- **Promotora.** La sociedad mercantil denominada Promotora de Desarrollos de Puerto Cancún, S.A. de C.V., de nacionalidad mexicana, desarrolladora de la infraestructura urbana del desarrollo de Puerto Cancún sobre los inmuebles en los que se constituye el Condominio Unifamiliar, de conformidad con su cargo de Fideicomisaria en tercer lugar en el Fideicomiso de Puerto Cancún.
- **Reglamento.** Las disposiciones contenidas en el cuerpo del presente documento y que regulan la operación, funcionamiento y administración del Condominio Unifamiliar.
- **Reglamento interno de la Marina.** Las disposiciones contenidas en el cuerpo del documento intitulado “Reglamento Interno de las Marina” que regulan la operación, funcionamiento y administración de los Canales de Navegación.

- **Reglamento de Construcción, Imagen, Operación y Mantenimiento de Puerto Cancún.** Los lineamientos y regulaciones emitidas o a ser emitidas por la Promotora que contienen los lineamientos arquitectónicos, de diseño y construcción y los procedimientos de revisión obligatorios para cualquier construcción y mejoras en las unidades privativas del Condominio Maestro y del Condominio Unifamiliar.
- **Señalamientos.** Obras e instalaciones fuera del Condominio Unifamiliar que beneficia a todos los condóminos para indicar a las embarcaciones la ruta al Canal Principal de Acceso.
- **Subcondominio.** Un régimen de propiedad inmueble en condominio constituido dentro de una unidad privativa.
- **Unidad Privativa.** Las secciones del Condominio Unifamiliar debidamente identificadas como unidad privada en la Escritura Constitutiva.
- **Unidad Privativa de un Subcondominio.** Las secciones de un Subcondominio debidamente identificadas como unidad privada en la escritura constitutiva del Subcondominio correspondiente.
- **Usos de Suelo.** Las modalidades establecidas en la Escritura Constitutiva respecto de las construcciones que pueden llevarse a cabo en una Unidad Privativa, así como el destino que puede darse a cada una de ellas.
- **Zona Federal Marítimo Terrestre.-** Según lo establecido en el artículo 119 inciso I de la Ley General de Bienes Nacionales que a la letra dice: ***Artículo 119. Tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará. Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de estos en el mar, hasta cien metros río arriba;***

1.3.- Disposiciones aplicables. Los derechos y obligaciones de los propietarios, la administración del Condominio Unifamiliar, las facultades e integración de las Asambleas, las funciones y obligaciones del Comité de Vigilancia, del Comité de Urbanización y todo aquello relativo al Condominio Unifamiliar, se regirán por lo siguiente:

- i) Código Civil del Estado de Quintana Roo.
- ii) Escritura Constitutiva del Condominio Maestro.
- iii) Escritura constitutiva del Condominio Unifamiliar.
- iv) El reglamento del Condominio Maestro.
- v) El presente Reglamento.
- vi) Los contratos de compraventa.
- vii) Las disposiciones contenidas en el proyecto ejecutivo del Plan Maestro aprobado, las licencias, concesiones, permisos, autorizaciones y otras disposiciones legales aplicables de carácter municipal, estatal o federal.

ARTICULO 2.- CONFORMACION, DESTINOS Y USOS DE SUELO.

2.1.- Conformación del Condominio Unifamiliar. El Condominio Unifamiliar se encuentra conformado por Unidades Privativas específicas y Áreas Comunes con la identificación de medidas y colindancias establecidas

en la Escritura Constitutiva, además de superficies de agua concesionadas y consideradas como zona federal marítima.

2.2.- Destino del Condominio Unifamiliar. El Condominio Unifamiliar será destinado para desarrollar en él lotes residenciales y condominales para viviendas unifamiliares, con áreas privativas y áreas comunes. Cada Unidad Privativa tiene su propio uso de suelo, densidad y características establecidas en la Escritura Constitutiva, este Reglamento y la Ley. Las Unidades Privativas y Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar podrán ser desarrolladas de conformidad con los Usos de Suelo establecidos en la Escritura Constitutiva y las disposiciones de este Reglamento y la Ley.

2.3.- Usos de Suelo. A todas las Unidades Privativas y a las Áreas Comunes dentro del Condominio Unifamiliar les ha sido asignada en la Escritura Constitutiva un Uso de Suelo que, conforme a la Ley, establecen el destino que deberán tener. De conformidad con la Escritura Constitutiva y la Ley, los Usos de Suelo y destinos asignados son:

- a) Habitacional Unifamiliar: uso de una Unidad Privativa o cualquier parte de la misma para fines residenciales.
- b) Cuerpos de agua y canales: cuerpos de agua ubicados dentro o rodeando a una Unidad Privativa o Áreas Comunes, concesionadas por la autoridad competente y que benefician a todos los Condóminos para intercomunicar las Unidades Privativas y Áreas Comunes dentro del mismo.
- c) Vialidades: uso de Áreas Comunes destinadas a la circulación de vehículos y personas dentro del Condominio Unifamiliar, incluyendo las bermas para infraestructura de servicios para el Condominio Unifamiliar.

2.4.- Dentro del Condominio Unifamiliar existirán ciertas áreas comunes destinadas a albergar servicios que benefician a la mayoría de los Condóminos. Los costos o gastos derivados del mantenimiento, reparación, operación y control de dichas instalaciones serán Gastos de Mantenimiento del Condominio Unifamiliar a ser cubiertos por todos los Condóminos como parte de las Cuotas de Mantenimiento impuestas a las Unidades Privativas.

2.5.- En virtud de que a cada Unidad Privativa del Condominio Unifamiliar, le ha sido asignado un uso de suelo en términos de la Escritura Constitutiva, el propietario de cada Unidad Privativa reconoce y acepta que no podrá dar uso distinto al de casa habitación a la Unidad Privativa de su propiedad. Por consiguiente, le está estrictamente prohibido a todo Condómino u Ocupante de una Unidad Privativa, dar un uso distinto al de casa habitación a la totalidad o parte de la Unidad Privativa. El incumplimiento a esta disposición dará origen a la aplicación de las penas convencionales o cuotas extraordinarias que en su oportunidad dicte la Asamblea o el Administrador.

ARTICULO 3.- AREAS COMUNES.

3.1.- Áreas Comunes. De manera enunciativa pero no limitativa, son Áreas Comunes:

- i) Las superficies del Condominio Unifamiliar que no están identificadas como Unidades Privativas.
- ii) Las mejoras, instalaciones y bienes muebles existentes en las Áreas Comunes tales como parques, jardines, estanques, señalamientos, estructuras, construcciones, instalaciones, equipo y otras mejoras, incluyendo andadores, banquetas, calles, alumbrado en calles y señalamientos dentro del Condominio Unifamiliar;
- iii) La infraestructura, aparatos y equipos utilizados para el funcionamiento, mantenimiento, reparación y reemplazo de Áreas Comunes;

- iv) Sistemas de drenaje o tratamiento de aguas residuales para beneficio de todos los condóminos;
- v) Lagos, estanques, arroyos o cualquier cuerpo de agua existente dentro del Condominio Unifamiliar, fuera de los límites de cualesquiera Unidad Privativa, que sirva como ornato o parte del sistema de mantenimiento del Condominio Unifamiliar, y cualquier fuente, pipa, pozo, conducto y equipo similar instalado en los mismos o utilizado para dichos fines;
- vi) Cualquier otra superficie, bienes muebles , para el uso y disfrute común de todos los Condóminos conforme a este Reglamento;

3.1.1.- En el Condominio Unifamiliar podrá implementarse un sistema de transporte (“Sistema de Transporte”). El Sistema de Transporte, en su caso, estará reservado primordialmente para el uso y disfrute de los Condóminos, Ocupantes y huéspedes e invitados de Unidades Privativas, pero también podrá ser utilizado por los empleados de los Condóminos de Unidades Privativas como transporte directo de la entrada del Condominio Maestro a la Unidad Privativa en que trabajan, y dicho Sistema de Transporte quedará sujeto a las siguientes disposiciones:

- i) Los costos de operación y mantenimiento del Sistema de Transporte, en caso de que el mismo se establezca, serán Gastos de Mantenimiento a ser pagados en las Cuotas de Mantenimiento.
- ii) El Administrador deberá preparar un presupuesto que incluya el costo de operación y administración del Sistema de Transporte y el monto de cuotas de usuarios que estima se derive la operación.
- iii) El Administrador estará facultado para cobrar cuotas a usuarios por el uso del Sistema de Transporte.
- iv) El Administrador, con el consentimiento de la Promotora, tendrá el derecho a celebrar un contrato comercialmente razonable con cualquier Persona para que funja como operador del Sistema de Transporte. No obstante la celebración de dicho contrato, el Administrador tendrá el derecho exclusivo de emitir las reglas que gobiernen y controlen el uso y operación del Sistema de Transporte.

3.1.2.- Cada Condómino tiene el derecho, no exclusivo, de uso, acceso y disfrute de las Áreas Comunes. Sin embargo la Asamblea o el Administrador del Condominio Unifamiliar podrán establecer determinadas limitantes de acuerdo a lo siguiente:

- i) El derecho del Administrador o de la Asamblea para adoptar reglas en relación con el uso y disfrute de las Áreas Comunes, incluyendo aquellas que limiten el número de invitados autorizados para utilizar las Áreas Comunes;
- ii) El derecho del Administrador o de la Asamblea para suspender el derecho de uso de cualquier Condómino, sobre las Áreas Comunes por infracción a cualquier disposición del presente Reglamento.

3.1.3.- Cada Condómino podrá hacer extensivos los derechos y obligaciones de uso y disfrute sobre las Áreas Comunes que le confieren la Ley, la Escritura Constitutiva y este Reglamento, a los Ocupantes de su Unidad Privativa, observando las disposiciones establecidas por el Administrador. Cuando un Condómino arriende su Unidad Privativa, el arrendatario tendrá todos los derechos y obligaciones de dicho Condómino, excepto los derechos de voto en la Asamblea, salvo lo previsto en la Ley.

3.1.4.- No se permite ni podrá llevarse a cabo en ninguna de las Áreas Comunes del Condominio acto o actividad alguna que sea ilícita, inmoral, indecente o contraria a las buenas costumbres o a la moral o que de cualquier otra forma no cumpla con el Estándar General del Condominio.

3.1.5.- El Pro indiviso es indivisible de la Unidad Privativa al que corresponden por lo que los Condóminos no podrán transmitir, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer de sus Porcentajes de Pro indiviso en las Áreas Comunes separadamente de la Unidad Privativa correspondiente. Cualquier aportación, gravamen, venta judicial o transmisión de cualquier interés o derecho individual sobre los Áreas Comunes será nula.

3.1.6.- Las Áreas Comunes pertenecen en copropiedad a los Condóminos, por lo que permanecerán físicamente indivisibles y ningún Condómino podrá ejercer acción alguna para dividir o partir las Áreas Comunes, así como agregar o quitar elementos de instalación, decorativos o de construcción para las Áreas Comunes, salvo por acuerdo de la Asamblea tomado por el voto del 75% del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar.

3.2.- Mantenimiento de las Áreas Comunes. El mantenimiento, reparación, operación y administración de todas las Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar estarán bajo la responsabilidad del Administrador y con cargo al presupuesto de Gastos de Mantenimiento. Para ello, el Administrador podrá subcontratar los servicios de mantenimiento y delegar sus obligaciones de conformidad con el presente Reglamento.

De igual manera, con cargo a los Gastos de Mantenimiento, el Administrador, si así lo considera necesario y previa aprobación del Comité de Vigilancia, podrá llevar a cabo el mantenimiento de cualesquiera otros bienes o instalaciones que no forme parte de las Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar, incluyendo bienes de dominio público y otros bienes destinados al uso de todos los Condóminos.

El Administrador, previa solicitud y acuerdo por escrito que haya celebrado con el Condómino respectivo, podrá asumir la responsabilidad del mantenimiento de cualquier Unidad Privativa o área común de un Subcondominio y cobrar los costos de dicho mantenimiento a cargo de las Unidades Privativas o Subcondominios beneficiados.

El Administrador, con cargo al los Gastos de Mantenimiento de Áreas Comunes o en su defecto con cargo al fondo de reserva que se forme con las Cuotas de Mantenimiento llevará a cabo la reparación, mantenimiento y reposición de las vialidades, sin que para ello requiera de aprobación previa de la Asamblea o del Comité de Vigilancia.

3.3.- Canales de Navegación, Canal Principal de Acceso, Rompeolas, Marina y Muelles. En virtud de que los Canales de Navegación, existentes o que lleguen a existir, el Canal Principal de Acceso, el Rompeolas, la Marina y los Muelles, no forman parte de las Áreas Comunes del Condominio Maestro sino que se trata de bienes concesionados por la autoridad federal competente, dichos bienes podrán ser usados, aprovechados y explotados, únicamente por los Condóminos o terceras personas que tengan un acuerdo que medie por escrito con el concesionario.

3.4.- Zona Federal Marítimo Terrestre. Toda vez que la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el Condominio Maestro y, en su caso, los terrenos ganados al mar no forman parte de las Áreas Comunes del Condominio Maestro, sino que se trata de superficies concesionadas por la autoridad federal competente, el Administrador podrá celebrar los acuerdos que juzgue convenientes y necesarios con el concesionario, a efecto de garantizar a favor de los Condóminos, el disfrute de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

3.5.- Seguro de las Áreas Comunes. El Administrador deberá contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro que considere necesarias para proteger las Áreas Comunes y las funciones y operaciones del Condominio Unifamiliar, con las coberturas que el Administrador previa aprobación del Comité de Vigilancia, considere suficientes de acuerdo con lo siguiente:

- i) Un seguro de cobertura contra “riesgos de pérdidas físicas directas” (o cobertura similar bajo cualquier nombre) para todas las instalaciones, equipos y bienes en general, asegurables en las Áreas Comunes. Todas las pólizas de seguros contratadas por el Administrador deberán contener límites obligatorios suficientes para cubrir el costo total de reposición en términos de Ley;
- ii) Un seguro comercial de responsabilidad general por daños a terceros sobre el Área Común, asegurando al Administrador y a los Condóminos por daños y perjuicios causados por la negligencia del Administrador o

por cualquiera de sus empleados, agentes o contratistas que actúen en su nombre y representación. La cobertura tendrá un límite de por lo menos la cantidad a ser determinada por el Administrador y aprobada por el Comité de Vigilancia por siniestro con respecto a daños físicos, daños personales y daños en propiedad; en el entendido que, en caso de que coberturas adicionales y límites mayores se encuentren disponibles a un costo razonable tal que una persona prudente en su caso obtendría, entonces el Administrador deberá obtener dichas coberturas adicionales o límites;

- iii) Seguros para la compensación de trabajadores del Administrador y seguros de responsabilidad patronal, según se requiera por Ley.
- iv) Seguro comercial por delitos, incluyendo seguros de fidelidad que cubra a todas las Personas responsables de administrar los fondos del Condominio Unifamiliar en el monto que determine el Administrador pero que no será menor a un monto equivalente a un cuarto de las Cuotas de Mantenimiento de todas las Unidades Privativas más las reservas disponibles. Las pólizas de seguro por fidelidad deberán contener una renuncia a todas las defensas que se basen en la exclusión de Personas que prestaron sus servicios sin compensación; y
- v) Cualquier seguro adicional que el Administrador o la Asamblea determinen conveniente.

3.5.1.- Las primas de todos los seguros deberán ser Gastos de Mantenimiento y deberán incluirse en las Cuotas de Mantenimiento, a menos que la Asamblea determine que las primas sean cubiertas en forma distinta.

3.5.2.- El Administrador deberá contratar a una o más Personas calificadas para que lleven a cabo una revisión anual sobre la cobertura suficiente de los seguros. Las pólizas podrán contener un deducible razonable, el cual no será restado del valor nominal de la póliza en el proceso de determinar si los límites de la póliza satisfacen los requerimientos de este Artículo. En caso de un siniestro, el deducible deberá ser considerado como un Gasto Común, de la misma manera que las primas para la cobertura de seguro correspondiente.

3.5.3.- Los seguros contratados por el Administrador deberán reunir los siguientes requisitos:

- i) otorgarse por escrito y por una compañía autorizada para llevar a cabo negocios en México;
- ii) otorgarse a nombre del Administrador como representante de las partes beneficiadas. Las pólizas sobre Áreas Comunes deberán otorgarse en beneficio de las Unidades Privativas y sus Condóminos.;
- iii) establecer que cada Condómino es una persona asegurada bajo la póliza con respecto a la responsabilidad que se derive del Porcentaje de Pro indiviso del Condómino respectivo sobre los Áreas Comunes;
- iv) incluir un endoso que impida la cancelación, invalidación, suspensión y no-renovación por el asegurador con motivo de uno o más Condóminos; y
- v) incluir un endoso que impida la cancelación, invalidación o que condicione la recuperación bajo la póliza con motivo de cualquier acto u omisión de uno o más Condóminos, salvo que dicho(s) Condómino(s) actúe(n) dentro del ámbito de sus facultades en nombre y por cuenta del Condominio Unifamiliar.

3.5.4.- Inmediatamente después de que cualquier Área Común que se encuentre asegurada sufra un siniestro, el Administrador deberá entablar y ajustar las reclamaciones de seguro y obtener un estimado razonable y confiable del costo de reparación o reconstrucción.

3.5.5.- Los daños o destrucción de un Área Común deberán repararse o reconstruirse bastando la conformidad del Comité de Vigilancia. En caso de que el Comité de Vigilancia desaprobe por escrito llevar a cabo dicha reparación o reconstrucción, los escombros y ruinas del bien o bienes afectados deberán retirarse.

3.5.6.- Cualquier recurso proveniente de seguros, remanente después de cubrir los costos de reparación y reconstrucción, deberá retenerse para el beneficio del Condominio Unifamiliar y deberá aportarse al fondo de reserva para la reparación y reposición de las Áreas Comunes.

3.5.7.- En caso de que la suma asegurada junto con las cantidades existentes en el fondo de reserva para la reparación y reposición de los Áreas Comunes no sean suficientes para cubrir los costos de reparación o reconstrucción de las Áreas Comunes dañadas o destruidas, el Administrador convocará a Junta de Asamblea Ordinaria a efecto de que se apruebe, con el voto favorable que representen una mayoría simple del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar, una Cuota Extraordinaria que cubra el déficit existente.

3.6.- Gastos de Mantenimiento. Todos los costos que se deriven del mantenimiento, reparación y reposición de Áreas Comunes, incluyendo los honorarios del Administrador deberán considerarse como Gasto Común a ser pagados por todas las Unidades Privativas como parte de las Cuotas de Mantenimiento correspondiente a cada Unidad Privativa.

3.7.- Asignación de los Gastos de Mantenimiento. Los Gastos de Mantenimiento para la administración del Condominio Unifamiliar deberán asignarse a cada Unidad Privativa con base al Pro indiviso correspondiente. Si el Pro indiviso es modificado en relación con los términos de la Escritura Constitutiva, los Gastos de Mantenimiento deberán distribuirse de conformidad con el Pro indiviso modificado.

3.8.- Prohibiciones expresas en Áreas Comunes. Toda vez que en términos de la Escritura Constitutiva, las vialidades, guarniciones, áreas ajardinadas y banquetas del Condominio Unifamiliar son Áreas Comunes, está expresamente prohibido a todo Condómino u Ocupante, disponer de las mismas para el estacionamiento de cualquier clase de vehículos.

ARTICULO 4.- INSTALACIONES PRIVADAS Y CONDICIONES PARA REALIZAR MODIFICACIONES.

4.1. Generales. Las Instalaciones Privadas son todos aquellos bienes o instalaciones ubicados dentro de una Unidad Privativa, o adyacentes al Condominio Unifamiliar y que de conformidad con la Escritura Constitutiva no sea designada como Área Común, que sean utilizados para fines comerciales o recreativos. Se incluyen dentro de las Instalaciones Privadas, las instalaciones de golf o marinas, que se localicen dentro del Condominio Unifamiliar. Ni la propiedad ni la ocupación o uso de una Unidad Privativa o una Unidad Privativa de un Subcondominio conferirá derecho de propiedad o derecho de uso alguno sobre las Instalaciones Privadas. Únicamente los propietarios de las Instalaciones Privadas podrán otorgar autorizaciones o derechos para utilizar las Instalaciones Privadas.

4.2.- Obstrucción de Vistas. Ni la Promotora, ni el Comité de Vigilancia, ni el propietario de una Instalación Privada, garantizan que las vistas sobre o a través de cualquier Instalación Privada desde las Unidades Privativas colindantes a las Instalaciones Privadas se mantendrán sin afectación alguna. Los propietarios de cualquier Instalación Privada no tienen la obligación de podar o recortar árboles o cualquier jardín, y tendrán el derecho de adicionar árboles o jardines a las Instalaciones Privadas.

ARTICULO 5.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVATIVAS Y DE LA PROMOTORA.

5.1.- Derechos de Voto. El propietario de una Unidad Privativa o quien represente sus derechos, será quien ejerza el derecho de voto en la Asamblea de Condominios respectiva, conforme al Pro indiviso que le

corresponde de acuerdo con la Escritura Constitutiva. Las Unidades Privativas que no hayan sido transmitidas por la Promotora conferirán a esta el derecho de voto en la Asamblea respectiva.

5.1.2.- Ejercicio de Voto. El derecho de voto de cada Unidad Privativa será ejercido por el propietario de una Unidad Privativa o quien represente sus derechos, mediante carta poder debidamente firmada por el Condómino ante dos testigos, y en la que se haga constar: (i) el derecho de dicho titular de ejercer el voto del Condómino, y (ii) el periodo de tiempo durante el cual dicho titular podrá ejercer el voto del Condómino, ya sea para una asamblea específica o para un año específico o periodo de años. El ejercicio de voto de una Unidad Privativa en la que se haya constituido un Subcondominio deberá ser ejercido por el administrador de dicho Subcondominio.

En caso de que una Unidad Privativa sea propiedad de más de una Persona, el voto del Pro indiviso de dicha Unidad Privativa deberá ejercerse por el representante común que designen los copropietarios con carta poder en los términos antes estipulados en este apartado. Ante la omisión de dicha designación, el voto de dicha Unidad Privativa no será tomado en consideración.

Para el caso de una Unidad Privativa que se encuentre sujeta a un contrato de garantía para el cumplimiento de una deuda u otra obligación el ejercicio del derecho de voto en la Asamblea que le corresponda quedará sujeto a las disposiciones que señala la Ley.

5.2.- Obligaciones y derechos de los propietarios de Unidades Privativas. Los Condóminos, sus arrendatarios, los fiduciarios que detenten la propiedad fiduciaria de Unidades Privativas, y otras Personas que adquieran cualquier derecho de dominio o uso de una Unidad Privativa aceptan cumplir con las obligaciones y tendrán los derechos que se consignan en este Reglamento.

5.2.1.- Mantenimiento de las Unidades Privativas. Cada Condómino será responsable del mantenimiento y reparación de su Unidad Privativa. En caso de que un Condómino incumpla con mantener de manera digna y adecuada cualquier parte de la Unidad Privativa y que esta sea visible desde otra Unidad Privativa o desde un Área Común, será notificado por el Administrador de su incumplimiento, y tendrá 10 (diez) días naturales, contados a partir de dicho aviso, para corregir cualquier deficiencia en la Unidad Privativa. En caso de que el Condómino no subsane dicha deficiencia, el Administrador, con la anuencia previa y por escrito del Comité de Vigilancia, podrá llevar a cabo dicho mantenimiento y reparación, con cargo al propietario de la Unidad Privativa y del Condómino de que se trate, más un 5% de las cantidades erogadas por gastos de administración en concepto de pena convencional, considerándose dicho cargo como Cuota Extraordinaria exclusiva a cargo de la Unidad Privativa o del Condómino que corresponde.

5.2.2.- Seguros de Condóminos. Cada Condómino se compromete y acuerda contar con coberturas de seguros de propiedad por el costo total de reposición de las instalaciones asegurables en su Unidad Privativa.

Dentro del plazo máximo de dos meses después a que ocurra cualquier siniestro en una Unidad Privativa, el Condómino de la Unidad Privativa deberá llevar a cabo la reparación o reconstrucción los bienes e instalaciones, salvo que el Administrador o el Comité de Vigilancia, acuerden prorrogar dicho periodo.

5.2.3.- Arrendamiento de una Unidad Privativa. Los arrendatarios, operadores o cualquier otra persona física o moral a la que le sea conferido el uso y goce temporal de una Unidad Privativa o varias, deberá cumplir con el presente Reglamento y la Ley.

El Condómino que otorgue el uso y goce temporal de una Unidad Privativa o varias, por un periodos superiores a un año, deberá notificarlo por escrito al Administrador dentro de los 10 días naturales siguientes a la celebración del contrato o acuerdo correspondiente, así como cumplir con lo previsto en la Ley para la venta de Unidades Privativas que hayan sido arrendadas.

El Condómino que otorgue el uso, posesión, goce u ocupación de una Unidad Privativa, podrá acordar con quien contrate, que determinadas obligaciones del Condómino serán cumplidas por dicho Ocupante. En caso de que

un Condómino ceda total o parcialmente sus obligaciones a su Ocupante, el Condómino deberá notificar al Administrador por escrito cuáles de las obligaciones del Condómino serán cumplidas por el Ocupante. Bajo cualquier circunstancia, el Condómino se obliga a lo siguiente: (i) asegurar el cumplimiento por parte del Ocupante, sus familiares, arrendatarios, agentes, empleados e invitados de todas las disposiciones de este Reglamento, y (ii) ser solidariamente responsable de cualquier obligación del Ocupante, sus familiares, arrendatarios, agentes, huéspedes e invitados, así como de cualquier violación o daño causado por cualquiera de éstos o de sus mascotas.

5.2.4.- Obligación de Pago de los Gastos de Áreas Comunes y de los Gastos de las Áreas Comunes Exclusivas. Los Condóminos están obligados a sufragar los Gastos de Mantenimiento del Condominio Unifamiliar.

5.2.5.- Transmisión de Propiedad. El Condómino de una Unidad Privativa podrá enajenar, hipotecar, gravar, arrendar o disponer de cualquier otra forma de su Unidad Privativa, sin limitación alguna, salvo por las limitaciones establecidas en la Ley, la Escritura Constitutiva, este Reglamento, y en la declaración y reglamento del Subcondominio al que en su caso pertenezca.

5.2.6.- Impuestos. Cada Condómino es responsable del pago de las contribuciones que se derivan de la propiedad de una Unidad Privativa. Cualquier impuesto fijado a las Áreas Comunes será prorrateado entre las Unidades Privativas en proporción al Pro indiviso de cada Unidad Privativa.

5.2.7.- Prohibiciones a Unidades Privativas con usos Residenciales. Está expresamente prohibido que en las Unidades Privativas a las que se haya asignado un uso de suelo Residencial, lleven a cabo la explotación o la operación de sistemas de tiempo compartido, multipropiedad o sistemas similares bajo los cuales el derecho para usar en forma exclusiva la Unidad Privativa se rota entre los participantes del programa conforme a un calendario fijo o variable por cierto periodo de años.

5.3.- Derechos de la Promotora o en su defecto del Administrador. La Promotora, sus causahabientes o cesionarios, o en su defecto el Administrador, se reservan los siguientes derechos:

5.3.1.- La Promotora, el Administrador, el operador del Campo de Golf y/o de la Marina, tendrán el derecho de acceso sobre y a través de las Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar con el fin de llevar a cabo las mejoras o instalaciones necesarias.

5.3.2.- La Promotora y el Administrador se reservan expresamente el derecho de acceso a través de las Áreas Comunes y el derecho de acceso a cualquier Unidad Privativa según sea razonablemente necesario con el fin de: (a) llevar a cabo mejoras, mantenimiento o instalaciones en Áreas Comunes; (b) cumplir con las obligaciones de la Promotora bajo el presente Reglamento, (c) terminar la infraestructura urbana o las obras del desarrollo de Puerto Cancún, de la Marina o del Campo de Golf. La Promotora se reserva los derechos establecidos en este artículo hasta en tanto no efectúe la entrega del 100% de las Áreas Comunes y sus instalaciones al Administrador del Condominio Unifamiliar.

5.3.3.- La Promotora o en su defecto el Administrador, los proveedores de servicios públicos o privados designados por estos, y cualquiera de las Personas que éstos designen, tendrán el derecho exclusivo de acceso a cualquier área del Condominio Unifamiliar para los siguientes fines: (i) para instalar cables y otros sistemas para transmisión de voz o datos y/u otras señales electrónicas, sistemas de seguridad y similares, banquetas, caminos y andadores, sistemas de agua potable y drenaje, sistemas de electricidad, alumbrado de vialidades, y letreros o señalamientos; (ii) para la instalación, inspección, mantenimiento, reparación y reposición de servicios, infraestructura y otras instalaciones descritas anteriormente; y (iii) de acceso para dar lectura, mantenimiento, reparación y reposición a los medidores de los servicios de agua, de electricidad y de cualquier otro tipo.

Cualquier daño a una Unidad Privativa como resultado del ejercicio del derecho de acceso y uso descrito en este Artículo deberá repararse de inmediato por y a costo de la persona que cause dicho daño. El ejercicio de estos

derechos no podrá entenderse como un permiso para entrar a las instalaciones de una Unidad Privativa, ni deberá interferir de manera irrazonable con el uso de cualquier Unidad Privativa y salvo por una emergencia, la entrada a una Unidad Privativa deberá hacerse sólo mediante aviso razonable y consentimiento del Condómino u Ocupante, el cual no podrá ser negado o retenido sin razón.

5.4. Fusiones y subdivisiones de Unidades Privativas. Las fusiones y subdivisiones de Unidades Privativas estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

5.4.1. La Promotora tendrá el derecho exclusivo de llevar a cabo la fusión o subdivisión de una o varias Unidad(es) Privativa(s), que no hubiere enajenado, cuando así convenga a sus intereses de comercialización y en consecuencia modificar en este aspecto la Escritura Constitutiva, en los términos siguientes:

- (i) las fusiones o subdivisiones de Unidades Privativas realizadas conforme al presente artículo, no requerirán de la aprobación de la Asamblea de Condóminos, en virtud de que no se afecta o modifica el Pro indiviso total del Condominio Maestro designado en la Escritura Constitutiva;
- (ii) al fusionarse dos o más Unidad(es) Privativa(s), la unidad resultante de dicha fusión tendrá un Pro indiviso igual a la suma de los Pro indivisos que tenía cada Unidad Privativa fusionada;
- (iii) al subdividirse una Unidad Privativa, deberán observarse las siguientes disposiciones y las unidades resultantes de dicha subdivisión deberán ajustarse a lo siguiente:
 - a) las unidades resultantes de dicha subdivisión tendrán un Pro indiviso igual a la división del Pro indiviso que tenía la Unidad Privativa original entre el numero de unidades resultantes;
 - b) la división del Pro indiviso entre las unidades resultantes de una subdivisión, se hará tomando en consideración los mismos elementos de valor que fueron utilizados para determinar el Pro indiviso en la Escritura Constitutiva, pero en todo caso la suma de los Pro indivisos de las unidades resultantes de la subdivisión, deberá ser igual al Pro indiviso de la Unidad Privativa original;
- (iv) para que surta sus efectos la fusión o subdivisión de una Unidad Privativa, la Promotora deberá obtener de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para dichos actos;
- (v) el derecho que confiere este artículo a la Promotora, estará vigente durante el plazo de siete años contados a partir de la fecha de la Escritura Constitutiva o hasta que la Promotora hubiere enajenado todas las Unidades Privativas del Condominio Maestro. Transcurrido dicho plazo, la Promotora no podrá llevar a cabo fusiones o subdivisiones de Unidades Privativas en los términos de este artículo.

En los términos del Fideicomiso, las fusiones y subdivisiones que realice la Promotora en los términos de este artículo podrá llevarlas a cabo mediante instrucciones que dirija a Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, o en su caso a la institución que detente la propiedad fiduciaria de el Inmueble.

5.4.2. Tratándose de Unidades Privativas que el Fiduciario haya transmitido a terceras personas y por consiguiente, hubieren salido del patrimonio del Fideicomiso, se observarán las disposiciones siguientes:

- (i) estará estrictamente prohibida cualquier subdivisión.
- (ii) podrán llevarse a cabo fusiones de predios, siempre que se observen las deposiciones señaladas en las fracciones (i), (ii), y (iv) del apartado 5.4.1. anterior, siempre que se cuente con la aprobación previa y por escrito del Comité de Vigilancia y el Comité de Supervisión Arquitectónica y Urbanística, mientras este segundo exista.

5.5. Cumplimiento de Reglamentos.- Los Condóminos están obligados a cumplir y hacer cumplir los siguientes Reglamentos: 1.- Reglamento de Construcción, Imagen, Operación y Mantenimiento de Puerto Cancún, 2.- Reglamento Interno de la Marina. Para los efectos anteriores, se acompaña al presente reglamento, el Reglamento de Construcción, Imagen, Operación y Mantenimiento de Puerto Cancún, el cual forma parte integrante de este reglamento.

5.6. Cumplimiento de la Ley.- Los Condóminos están obligados a cumplir y hacer cumplir los permisos, concesiones y licencias que tiene el desarrollo de **Puerto Cancún**, como lo son entre otros: 1.- La Manifestación de Impacto Ambiental contenida en los oficios 410.-02676 de 14 de noviembre de 1991, su oficio complementario 410.-02689 de fecha 17 de julio de 1992, así como los subsecuentes oficios modificatorios, 2.- Los títulos de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, los cuales corresponden a la zona de la playa oficio numero DGZF-290/00 y el de la Laguna Morales oficio numero DGZF-348/01, 3.- El titulo de concesión de para explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales numero 12QNR103168/32EMGE05, 4.- Concesión para la operación de la Marina de fecha 29 de agosto del 2006. Así como todos los permisos, licencias y concesiones que en el futuro se otorguen para el buen funcionamiento y desarrollo del Condominio de Puerto Cancún.

ARTICULO 6.- SERVIDUMBRES

6.1.- Para los efectos de salvaguardar los derechos reservados para la Promotora y/o el Administrador, en los términos de los artículos 5.3.1., 5.3.2., y 5.3.3., cada Propietario, al adquirir una Unidad Privativa, y en nombre y por cuenta de los Ocupantes de su Unidad Privativa, reconoce y acepta que (i) ciertos derechos de uso y acceso para atravesar el Condominio Unifamiliar podrán ser otorgados a favor de Teléfonos de México, S.A. de C.V. y la Comisión Federal de Electricidad, y (ii) diversas superficies correspondientes a Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar, han sido constituidas como servidumbres legales de paso, a efecto de permitir la instalación, operación y mantenimiento de las diversas Instalaciones de Servicios Públicos y otras Áreas Comunes que benefician a todo el Condominio Unifamiliar.

Dichas Instalaciones de Servicios Públicos se entenderán como Áreas Comunes. Cualquier costo o gasto derivado de o en relación con el mantenimiento, reparación, operación y control de las Instalaciones de Servicios Públicos serán Gastos de Mantenimiento del Condominio Unifamiliar a ser cubiertos por todos los Propietarios como parte de las Cuotas de Mantenimiento impuestas a las Unidades.

ARTICULO 7.- LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

7.1.- La Asamblea de Condóminos y sus Facultades. La Asamblea es el órgano supremo del Condominio Unifamiliar y sus resoluciones serán obligatorias para todos los Condóminos, incluyendo aquellos ausentes o disidentes.

La Asamblea deberá celebrarse por lo menos una vez al año con el fin de tratar diversos asuntos de interés de todos los Condóminos entre lo que de manera enunciativa pero no limitativa son:

- a) El nombramiento y remoción del Administrador de conformidad con el presente Reglamento, el otorgamiento de facultades al Administrador y la especificación de responsabilidades frente a terceros de conformidad con la Ley y con el presente Reglamento, así como el establecimiento del monto de la garantía a otorgarse con respecto al cumplimiento por parte del Administrador del manejo de los fondos a su cargo;

- b) La revisión y aprobación de las cuentas del Condominio Unifamiliar y aprobación del presupuesto anual presentado por el Administrador;
- c) La designación y remoción del Comité de Vigilancia y el establecimiento de facultades al Comité de Vigilancia de conformidad con la Ley y con el presente Reglamento.
- d) La determinación del monto del depósito que garantizará el cumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones.
- e) La determinación de la forma de pago de Cuotas de Mantenimiento a cargo de los Condóminos;
- f) La adopción de todas las medidas y toma de todas las acciones que no se encuentren específicamente delegadas al Administrador y que puedan afectar los intereses comunes del Condominio Unifamiliar; y
- g) El ejercicio de las facultades otorgadas en la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento y la Ley.
- h) Determinar si el Administrador es responsable de cualquier acto realizado fuera del ámbito de sus derechos y obligaciones o de cualquier otra forma en violación a lo previsto en el Reglamento de Proyecto y Construcción y la Ley.
- i) Determinar si el Condómino de una Unidad Privativa que ha incumplido repetidamente con el pago de una o más Cuotas de Mantenimiento o con cualquier otra cuota u obligación bajo este Reglamento, es obligado a pagar judicialmente en términos de la Ley.

7.2.- Disposiciones aplicables a la Asamblea. Las Asambleas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Periodicidad de las Asambleas. Las Asambleas deberán celebrarse por lo menos una vez al año durante los primeros cuatro meses del año. Las Asambleas deberán llevarse a cabo cuando sea convocada por el Administrador, el Comité de Vigilancia o los Condóminos que representen por lo menos el 25% del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar con derecho a votar en la Asamblea o conforme a lo previsto en la Ley.
- b) Convocatoria a la Asamblea. La convocatoria para una Asamblea deberá constar por escrito, contener el orden del día, y señalar el lugar, día y hora de la junta; deberá ser entregada por el Administrador a los Condóminos y las demás personas con derecho a recibir dicha convocatoria conforme a lo previsto en la Ley, con por lo menos 10 días anteriores a la fecha de la reunión. De igual forma, dicha convocatoria deberá colocarse en lugares visibles dentro del Condominio Unifamiliar y en las oficinas del Administrador y publicarse cuando menos una vez en uno de los diarios de mayor circulación del lugar donde se localiza el Condominio Unifamiliar. Será suficiente la entrega de la convocatoria a un Condómino, o al administrador del subcondominio en caso de que la Unidad Privativa forme parte de un Subcondominio.
- c) Lugar para celebrar las Asambleas. Las Asambleas se celebrarán en el lugar que para tal efecto se señale en la convocatoria respectiva, pero en todo caso el lugar deberá ubicarse en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, México.
- d) Asambleas sin Previa Convocatoria. Cualquier Asamblea, General o Extraordinaria, podrá llevarse a cabo sin previa convocatoria, y cualquier Asamblea previamente convocada y suspendida por cualquier razón podrá instalarse y el orden del día podrá ser modificado, si se encuentra representado el 100% del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar.
- e) Presidente; Secretario. Todas las Asambleas deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Vigilancia del Condominio Unifamiliar o en su defecto por algún otro miembro de dicho Comité y a falta

de alguno de ellos, por un Condómino electo por la Asamblea con el voto favorable de quienes representen una mayoría simple del Pro indiviso representado en la Asamblea. Fungirá como Secretario el Administrador, si es persona física, y si es una persona moral, la persona física que ésta designe.

- (f) Escrutadores. El Condómino que presida la Asamblea deberá nombrar uno o más escrutadores que determinarán el Pro indiviso presente o se encuentra representado en dicha Asamblea.
- (g) Legal Instalación de las Asambleas. Para que una Asamblea se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberá estar presente o representado por lo menos el 51% del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar. Se considerará legalmente instalada la Asamblea, en virtud de segunda o siguientes convocatorias, con el porcentaje del Pro indiviso que se encuentre presente o representado.
- (h) Resoluciones de las Asambleas. Con excepción de otros quórum especiales que contempla este Reglamento, las resoluciones adoptadas por la Asamblea serán validas con el voto favorable de una mayoría simple del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar presente o representado en la Asamblea.
- (i) Resoluciones fuera de la Asamblea. Las resoluciones adoptadas fuera de la Asamblea, con el voto favorable de quienes representen el 100% del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar serán validas y tendrán, para todos los efectos legales, los mismos efectos que aquellas tomadas por los Condóminos en una Asamblea General o Extraordinaria.
- (j) Actas de Asamblea. Las actas de la Asamblea deberán ser elaboradas por el secretario de la asamblea y deberán firmarse por el presidente, el secretario y los escrutadores. Las actas de las asambleas deberán acompañarse con una lista de los Condóminos presentes o representados en la asamblea con las firmas respectivas. De así requerirse, el Administrador deberá protocolizar ante Notario Público las actas de las Asambleas.
- (k) Libro de Actas de Asamblea. Todas las Actas de Asamblea deberán insertarse en el libro de actas de asamblea que al efecto llevará el Administrador del Condominio Unifamiliar y que deberá cumplir con los requerimientos de Ley.
- (l) Registro de Condóminos. El Administrador deberá mantener actualizado un libro de registro con los nombres de todos los Condóminos y la Unidad Privativa o Unidades Privativas propiedad de dichos Condóminos, así como la información relativa de quien represente el derecho de voto de cada Unidad Privativa, los Subcondominios y los domicilios para recibir cualquier tipo de notificación. Asimismo, el libro de registro deberá contener los nombres de todas las Personas con derecho a recibir cualquier aviso bajo la Ley y las direcciones a las cuales se deberán enviar dichos avisos. Para fines de una Asamblea, sólo los nombres que consten en el libro de registro serán reconocidos.

7.3.- Mayorías de votación especiales. Se requieren el voto favorable de las mayorías especiales del total del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar en los siguientes casos:

- a) Modificación de la Escritura Constitutiva: 90%.
- b) Terminación del Condominio Unifamiliar: 100%.
- c) Modificación del presente Reglamento: 75%.
- d) Demandar a un Condómino para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública por incumplir reiteradamente con sus obligaciones: 51%.

ARTICULO 8.- EL ADMINISTRADOR.

8.1.- El Administrador. El Administrador podrá ser una persona física o moral y será designado por la Asamblea para actuar como representante de los Condóminos y será el responsable de la administración, mantenimiento, operación y vigilancia de las Áreas Comunes. Adicionalmente el Administrador será el encargado de vigilar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la Escritura Constitutiva, este Reglamento y las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Dentro de las facultades del Administrador se encuentran las siguientes:

- a) Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo del Condominio Unifamiliar;
- b) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el Condominio Unifamiliar, para que en todo tiempo puedan ser consultados por los condóminos;
- c) Atender la operación de las instalaciones y servicios generales del Condominio Unifamiliar;
- d) Realizar todos los actos de administración y conservación de las Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar;
- e) Realizar las obras necesarias de mantenimiento y reparación sobre Áreas Comunes y aquellas Instalaciones de Servicios Públicos o privados que benefician a todos los Condóminos;
- f) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;
- g) Elaborar el presupuesto de egresos para cada ejercicio anual y determinar el importe a recaudar de los Condóminos mediante el cobro de las Cotas de Mantenimiento para integrar los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- h) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio Unifamiliar, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de este Reglamento;
- i) Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos por las Cuotas de Mantenimiento que hayan aportado;
- j) Entregar mensualmente a cada Condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre: (i) la relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración; (ii) estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de Cuotas de Mantenimiento pendientes de cubrirse y (iii) el saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente;
- k) Convocar a Asamblea cuando sea apropiado o conveniente, de conformidad con los términos de este Reglamento;
- l) Actuar como el representante legal de los Condóminos de Unidades Privativas respecto a todas las materias relacionadas con las Áreas Comunes y el Condominio Unifamiliar;
- m) Mantener el libro de actas de Asamblea y cualquier otro libro que se requiera conforme a la Ley;
- n) Depositar y administrar las cantidades recibidas a cuenta del Condominio Unifamiliar en una o diversas cuentas de banco a ser aperturadas en los bancos sugeridos por el Administrador y aprobados por la Asamblea e invertir dichas cantidades con el consentimiento del Comité de Vigilancia;

- o) Vigilar que las Áreas Comunes del Condominio Unifamiliar se encuentran en excelentes condiciones de operación;
- p) Seleccionar, contratar y, en su caso, despedir al personal contratado para mantener las Áreas Comunes y celebrar cualquier contrato necesario para tales fines;
- q) Presentar el presupuesto y el correspondiente reporte anual de administración a la Asamblea anual;
- r) Contratar y mantener los seguros y fianzas establecidos en el presente Reglamento;
- s) Contratar una póliza de fianza que garantice el debido cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo establecido en este capítulo,

Se conferirán al Administrador todas las facultades establecidas en la Ley como representante de los Condóminos para celebrar todo tipo de contratos y para llevar a cabo todo tipo de actos y operaciones que por Ley o por las disposiciones del presente Reglamento puedan corresponderle con el fin de cumplir con sus funciones, así como para administrar y dirigir el Condominio Unifamiliar y para representar a los Condóminos ante toda clase de autoridades judiciales (penales y civiles), laborales o administrativas, ya sea federales, estatales o municipales, con los más amplios poderes para pleitos y cobranzas y actos de administración como se establece en el Artículo 2810 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, México y las disposiciones correlativas de los códigos civiles de los otros estados de los Estados Unidos Mexicanos, tan amplios como se requiera.

8.2.- Control de Acceso. El Administrador tendrá la facultad de implementar sistemas de control y vigilancia de acceso al Condominio Unifamiliar. Dicha facultad incluye, más no se limita al derecho de construir, instalar, operar y habilitar casetas de vigilancia en diversas áreas del Condominio Unifamiliar y de requerir el registro de vehículos, huéspedes, empleados y conductores y otras personas que pretendan acceder al mismo.

8.3.- Ejecución. El Administrador con la aprobación de la Asamblea, podrá imponer penas por violaciones al presente Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Proyecto y Construcción o cualquier resolución tomada por la Asamblea, incluyendo sanciones económicas o restricciones al derecho de usar instalaciones recreativas en las Áreas Comunes. El Administrador podrá implementar mecanismos publicitarios dentro del Condominio Unifamiliar para hacer cumplir las penas impuestas.

8.4.- Facultades del Administrador respecto de Subcondominios. Previa aprobación de la Asamblea, el Administrador podrá tomar las acciones que considere convenientes en contra de cualesquier Subcondominio que afecte los intereses del Condominio Unifamiliar o viole las disposiciones establecidas en la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento o el Reglamento de Proyecto y Construcción.

8.5.- Otros Servicios. El Administrador está autorizado a contratar y/o proveer a los Condóminos los servicios públicos que considere necesarios, que podrán incluir, sin limitación, servicios de comunicación, tratamiento de aguas residuales, recolección y desecho de desperdicios sólidos, seguridad y vigilancia privada. Los costos asociados con cualquiera de dichos servicios se harán con cargo a los Condóminos como parte de la Cuota de Mantenimiento.

8.6.- Limite de Responsabilidad. Queda expresamente establecido que:

- a) El Administrador no será responsable de la salud, seguridad o bienestar de cualquier Condómino, Ocupante o cualquier Persona dentro del Condominio Unifamiliar;
- b) El Administrador no será responsable de ninguna lesión personal, enfermedad o cualquier otra pérdida o daño causado por la presencia o mal funcionamiento de cualquier instalación, equipo, cable o maquinaria dentro del Condominio Unifamiliar;

ARTICULO 9.- EL COMITÉ DE VIGILANCIA.

9.1.- Miembros. El Comité de Vigilancia se integrará por cinco miembros titulares y cinco suplentes del Condominio Unifamiliar que serán Condóminos, salvo por los miembros iniciales, que podrán ser o no Condóminos y serán designados en la primera Asamblea. Los integrantes del Comité de Vigilancia prestarán sus servicios por un término de 2 años y podrán ser reelectos. En caso de que cualquier miembro del Comité de Vigilancia renuncie o sea removido por la Asamblea en términos de este Reglamento, será reemplazado por cualquiera de los suplentes nombrados. Dicho sustituto prestará sus servicios por el tiempo remanente del miembro removido o que haya renunciado.

9.2.- Atribuciones y Funciones. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

- a) Vigilar la actuación del Administrador en cumplimiento de las resoluciones tomadas en Asamblea y las disposiciones que se contemplan en la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.
- b) Revisar el contenido de los estados de cuenta presentados por el Administrador en las Asambleas Generales;
- c) Corroborar la inversión que se haga de los fondos de reserva;
- d) Informar a la Asamblea de que se trate, conforme al reporte del Administrador, del incumplimiento en que incurran los Condóminos a las disposiciones de la Escritura Constitutiva y este Reglamento;
- e) Convocar a la Asamblea cuando el Administrador no lo haga conforme a lo previsto en la Ley, la Escritura Constitutiva o el presente Reglamento e informar a los Condóminos de cualquier irregularidad cometida por el Administrador, notificando a éste último que deberá presentarse a la Asamblea correspondiente; y
- g) Las demás facultades otorgadas bajo la Ley, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.

9.3.- Reuniones del Comité de Vigilancia. El Comité de Vigilancia se reunirá cuando sea convocado por cualquiera de sus miembros o por el Administrador con por lo menos cinco días de anticipación a la fecha de dicha reunión. El aviso a dicha reunión deberá contener la fecha, hora y lugar de la reunión y será firmada por el convocante y entregado en el domicilio de cada miembro del Comité de Vigilancia. Las reuniones del Comité de Vigilancia se considerarán legalmente integradas cuando se encuentren presentes la mayoría de sus miembros. Cada miembro tendrá un voto y el voto afirmativo de la mayoría de los miembros será necesario para tomar cualquier resolución o acción del Comité de Vigilancia. Las actas de las reuniones del Comité de Vigilancia deberán mantenerse en un libro de actas y firmarse por todos los miembros que acudan a la reunión.

ARTICULO 10.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

10.1. Determinación de las Cuotas de Mantenimiento. La Promotora, tomando en consideración los gastos necesarios para solventar el mantenimiento del Condominio Unifamiliar, determinará el presupuesto de egresos para el período comprendido entre la Escritura Constitutiva y la celebración de la primera Asamblea anual, en la que se apruebe el presupuesto de egresos, que servirá de base para calcular las Cuotas de Mantenimiento que pagará cada Condómino. Para los períodos subsecuentes, será responsabilidad del Administrador preparar el presupuesto anual que cubra los Gastos de Mantenimiento estimados para el año calendario siguiente.

Las Cuotas de Mantenimiento se determinarán en base al Pro indiviso de cada Unidad Privativa y se calcularán de tal suerte que de forma razonable generen un ingreso total igual a la totalidad de los Gastos de Mantenimiento presupuestados, incluyendo los fondos de contingencia y de reserva que prevé la Ley y el presente Reglamento.

El Administrador presentará a la Asamblea de cada año, el presupuesto de egresos a ejercerse durante el ejercicio anual y la Asamblea resolverá aprobar o modificar dicho presupuesto. El presupuesto de egresos y las Cuotas de Mantenimiento para cada año calendario serán aprobados con el voto favorable de la mayoría simple del Pro indiviso del Condominio Unifamiliar presente en la Asamblea General de que se trate.

De negarse la aprobación al presupuesto de egresos propuesto por el Administrador o bien si el Administrador omite la determinación del presupuesto para cualquier año, el presupuesto aprobado para el año inmediato anterior continuará vigente, y únicamente se actualizará con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México.

10.2.- Disposiciones Generales. Los Condóminos tendrán la obligación de pagar las Cuotas de Mantenimiento. Ningún Condómino quedará relevado de su obligación para pagar las Cuotas de Mantenimiento argumentando que no utiliza las Áreas Comunes, abandono de su Unidad Privativa o por cualquiera otra razón. No podrá reclamarse o permitirse la reducción, condonación o compensación de las Cuotas de Mantenimiento argumentando el incumplimiento del Administrador respecto de sus facultades y funciones o por molestias causadas por reparaciones o mejoras en las Áreas Comunes.

Las cuotas deberán ser pagadas en la forma y plazos que establezca la Asamblea. Las Cuotas de Mantenimiento serán exigibles a partir del primer día hábil de cada año fiscal y serán pagaderas en esa fecha en una sola exhibición o en 12 (doce) mensualidades iguales y consecutivas durante el año fiscal de que se trate. El Administrador con la anuencia y condiciones que establezca la Asamblea, podrá: (i) requerir el pago de intereses moratorios a los Condóminos que hayan faltado al pago oportuno de cualquier cuota; (ii) establecer las condiciones de descuento por pronto pago de las Cuotas de Mantenimiento y el importe de los intereses moratorios.

10.3.- Intereses Moratorios. La falta de pago oportuno de las Cuotas de Mantenimiento o de cualquiera de las Cuota Extraordinarias que determine la asamblea, facultará al Administrador para cobrar además del importe de las cuotas adeudadas, un interés moratorio que se calculará sobre la tasa del 1.5% mensual sobre saldos insolutos vencidos. Dicho interés moratorio se generará a partir del día en que el Condómino debió haber realizado el pago correspondiente hasta el día en que el mismo se cubra íntegramente y será exigible a partir del primer día en que el Condómino incurra en mora. Para realizar el cálculo del interés moratorio, se dividirá entre 30 días la tasa antes señalada y el resultado se multiplicará por el número de días en que permanezca en mora total o parcial.

10.4.- Fondos de Reserva. El Administrador deberá contemplar en el presupuesto anual para Gastos de Mantenimiento una partida para conformar el fondo de reserva para Cuotas de Mantenimiento y el fondo de reserva para adquisición, reposición y reparación de bienes y de Áreas Comunes, tomando en cuenta el número y naturaleza de bienes sustituibles dentro de las Áreas Comunes, la vida estimada de cada bien y el costo estimado de reparación y reposición. El Administrador determinará la contribución de capital requerida en un monto suficiente que permita solventar las necesidades estimadas del Condominio Unifamiliar.

10.5.- Cuotas Extraordinarias. La Asamblea podrá establecer Cuotas Extraordinarias para cubrir gastos no presupuestados o gastos en exceso a los Gastos de Mantenimiento. Las Cuotas Extraordinarias se impondrán a cargo de todas las Unidades Privativas en proporción al Pro indiviso de cada Unidad Privativa. Las Cuotas Extraordinarias serán pagaderas en la forma y tiempo que determine la Asamblea.

10.6.- Ejecución de adeudos. El Condómino que incumpla con el pago oportuno de tres mensualidades consecutivas de Cuotas de Mantenimiento o Cuotas Extraordinarias, dará lugar a que se le exija el pago de las mismas por la vía ejecutiva civil, en términos de la Ley. Para estos efectos bastará que el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, suscriban el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento, acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia, certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del Reglamento en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos

10.7.- Omisión en la determinación de Cuotas. La omisión por parte de la Asamblea o del Administrador para actualizar o proponer los Gastos de Mantenimiento, que permitan determinar las Cuotas de Mantenimiento o cualquier otra cuota o las tasas para un año en específico, no serán causa o motivo para liberar a los Condóminos de su obligación de pagar dichas cuotas. En dicho caso, cada Condómino deberá continuar con el pago de las Cuotas de Mantenimiento bajo las mismas bases que el año inmediato anterior hasta que se determine la actualización de las cuotas antes referidas.

10.8.- Incumplimiento de pago de Cuotas de Mantenimiento. Los propietarios de las unidades privativas del Condominio Unifamiliar, serán solidaria y mancomunadamente responsables en proporción al indiviso que represente su Unidad, del pago oportuno de las Cuotas de Mantenimiento o de las Cuotas Extraordinarias que se apliquen en el Condominio Maestro y por consiguiente quedarán sujetos a las mismas disposiciones aplicables en este Reglamento para el caso de incumplimiento, retraso o ejecución de pagos.

ARTICULO 11.- SUBCONDOMINIOS.

11.1.- Subcondominio. El propietario de una Unidad Privativa, que expresamente esté autorizada en la Escritura Constitutiva para ello, podrá constituir un Subcondominio en una Unidad Privativa. Los documentos relativos al Subcondominio no deberán contravenir las disposiciones de este Reglamento, la Escritura Constitutiva y la Ley. De existir contradicciones o contravenciones entre los documentos que integran al Condominio Unifamiliar y el Subcondominio, las disposiciones de aquel serán las que prevalecerán. Así mismo queda estrictamente prohibido para los propietarios de Unidades Privativas dentro del Condominio Unifamiliar, constituir un Subcondominio en el que las fracciones resultantes de dicho régimen sean menores a 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie.

11.2.- Áreas Comunes de Subcondominios. Cada Subcondominio esta facultado y autorizado para regular sus propias áreas comunes, y todo lo relacionado con las mismas se determinará en el reglamento del Subcondominio.

Las áreas comunes de un Subcondominio se identificarán en la escritura constitutiva de este y la vida del Subcondominio quedará regulada por su propio reglamento.

11.3.- Pro indiviso de un Subcondominio. Cada unidad privativa de un Subcondominio le será asignada, conforme a su propia escritura constitutiva, un pro indiviso.

11.4.- Representante de un Subcondominio. Cada Subcondominio establecido en una Unidad Privativa deberá hacerse representar en la Asamblea de Condominios. En todos los casos, la persona física o moral designada como administrador del Subcondominio, será quien lo represente en la Asamblea del Condominio Unifamiliar y en el entendido que el condómino de un Subcondominio no tendrá representación en la Asamblea del Condominio Maestro.

11.5.- Mantenimiento de Áreas Comunes de un Subcondominio. Cada Subcondominio deberá determinar su presupuesto de gastos para el mantenimiento de sus áreas comunes y la designación de la persona física o moral que lleve a cabo la administración del Subcondominio.

11.6.- Incumplimiento de pago de Cuotas de Mantenimiento. Los propietarios de las unidades privativas resultantes de un Subcondominio, serán solidaria y mancomunadamente responsables en proporción al indiviso que represente su Unidad, del pago oportuno de las Cuotas de Mantenimiento o de las Cuotas Extraordinarias que se apliquen en el Condominio Unifamiliar y por consiguiente quedarán sujetos a las mismas disposiciones aplicables en este Reglamento para el caso de incumplimiento, retraso o ejecución de pagos.

11.7.- Obligaciones y Derechos del Administrador de cada Subcondominio. El administrador de cada Subcondominio tendrá los mismos derechos, atribuciones y obligaciones sobre el Subcondominio que represente, que el Administrador tiene respecto al Condominio Unifamiliar. El administrador del Subcondominio deberá proporcionar al Administrador del Condominio Unifamiliar una lista de todas las unidades privativas del Subcondominio y sus respectivos propietarios.

En todo caso el administrador y los condóminos de un Subcondominio quedarán sujetos a las disposiciones que en cada caso contengan la escritura constitutiva, el reglamento y la asamblea de cada Subcondominio.

ARTICULO 12.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

12.1.- Para la resolución de las controversias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación o cumplimiento del presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y la Ley, los Condóminos, el Administrador y todas aquellas personas sujetas a las disposiciones de estos documentos, podrán elegir entre el procedimiento de arbitraje conforme a las disposiciones que más adelante se señalan o bien ante los tribunales competentes de la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, México.

12.2.- Según lo previsto en este artículo, cualquier disputa o controversia que se suscite en relación a la interpretación, cumplimiento o incumplimiento, violación o exigibilidad de cumplimiento de lo previsto en este Reglamento, las reglas o acuerdos emitidos por el administrador o la Asamblea de Condóminos, las reglas o acuerdos emitidos por el Comité de Vigilancia o cualquier controversia bajo la Ley que se refiera al Condominio Unifamiliar, las partes podrán someterse previamente a mediación de la disputa o controversia de conformidad con lo siguiente:

- a) Cuando en el caso de una controversia que se derive del presente Reglamento o se relacione con él, las partes deseen llegar a una transacción amistosa de esa controversia mediante la mediación, ésta tendrá lugar de conformidad con el Reglamento de Mediación de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, vigente al momento del inicio de la mediación.
- b) Si alguna de las partes desea evitar el proceso de mediación podrá directamente someter la disputa o controversia a un proceso de arbitraje obligatorio.
- c) Las partes someterán todo litigio, disputa o controversia resultante del Reglamento del Condominio al arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de la **Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México (CANACO)** vigente al inicio del arbitraje y tendrá lugar en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. El arbitraje no se sujeta a plazo alguno y que las partes renuncian al artículo 684 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Quintana Roo.
- d) El lenguaje del arbitraje será en español.
- e) Las decisiones y otras resoluciones del panel arbitral estarán basadas en el Reglamento de Arbitraje de la **Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México (CANACO)**, en el presente Reglamento de Condominio y en las Leyes Federales del país, Estatales del estado de Quintana Roo y Municipales de Benito Juárez, según sea el caso.
- f) El laudo arbitral será obligatorio para las partes, que en los términos del presente Reglamento renuncian a su derecho a efectuar cualquier reclamación judicial contra cualquiera de dichas decisiones, a menos que las leyes de sus respectivos países prohíban dicha renuncia. En caso de que la parte que pierda no cumpla o se rehusé a cumplir con la decisión del panel arbitral, la parte vencedora o su representante tendrá derecho a proceder inmediatamente a la ejecución judicial de la decisión.

g) Las partes acuerdan que para los casos de cobro de cuotas de mantenimiento ordinarias o extraordinarias, penas u cualquier cantidad que se pretenda cobrar por algún incumplimiento al Reglamento del Condominio, este podrá ser llevado por un arbitraje acelerado, con un solo arbitro, a fin de dar dictar un laudo sólo sobre los documentos que acrediten el incumplimiento, renunciando las partes a tener o solicitar audiencia en este tipo de arbitraje lo anterior Reglamento de Arbitraje de la **Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México (CANACO)**.

ARTICULO 13.- TERMINACIÓN DEL CONDOMINIO UNIFAMILIAR.

13.1.- Terminación del Condominio Unifamiliar. El Condominio Unifamiliar podrá terminar en los siguientes casos: (i) por acuerdo unánime de los Condóminos; (ii) por la concentración en una sola persona de la totalidad de las Unidades Privativas y únicamente si dicho propietario realiza una declaración unilateral de voluntad en tal sentido.