



REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LA CENTRAL DE ABASTOS DE CANCUN

TITULO PRIMERO *DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS*

CAPITULO PRIMERO *EN RELACION A LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD PRIVADA.*

ARTICULO 1.- Los propietarios podrán usar, gozar y disponer libremente de sus locales de propiedad exclusiva sin más limitaciones que las establecidas en la Ley que regula el Régimen de Condominio de edificios, y las consignadas en el presente Reglamento.

ARTICULO 2.- Los inmuebles se destinarán para el comercio en general de mayoreo y medio mayoreo, y para el servicio relacionado con el abasto, siempre que no sean industrias contaminantes.

ARTICULO 3.- Queda prohibido instalar o introducir a los inmuebles aparatos o instrumentos peligrosos, sustancias tóxicas, ilegales, explosivas o inflamables, así también maquinaria que cause daños a la estructura de las naves o que hagan ruido con daño a la salud.

ARTICULO 4.- Los propietarios harán uso de sus inmuebles en forma adecuada y tranquila, no podrán hacerlos servir a otro fin que no sea el estipulado en el presente, ni efectuar acto alguno que comprometa a la solidez, seguridad, salubridad o utilización de los inmuebles de la Central en su conjunto, ni deberán incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 5.- Cada propietario podrá hacer en el interior de su inmueble cualquier reparación o modificación, siempre que no afecten las columnas y losas que forman las estructuras de la construcción y que no dañen las instalaciones u otros bienes particulares o comunes. En consecuencia los propietarios podrán entre otras cosas construir cuartos refrigerantes, cambiar la pintura, el acabado o los recubrimientos de los muros interiores, así como el piso o techo de sus inmuebles.

Los propietarios que fueran a modificar el interior de sus inmuebles lo notificarán con quince días de anticipación a la administración para efecto de que se tomen las medidas necesarias a fin de eliminar o reducir al mínimo las molestias a los demás ocupantes de la Central de Abastos de Cancún. Las cámaras de refrigeración, deberán cumplir con las especificaciones necesarias para evitar filtraciones de humedad a los vecinos.

ARTICULO 6.- Cada propietario estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias y deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente la operación de los servicios comunes e instalaciones generales. Se consideran propias las instalaciones de agua y luz que dan servicio a los locales, de sus terminales en interior de los mismos hasta los medidores correspondientes.

ARTICULO 7.- Los propietarios no podrán abrir nuevas puertas o cambiar de lugar las ya existentes sin previa autorización del Consejo de Administración.

ARTICULO 8.- Los propietarios deberán permitir el acceso a sus inmuebles a los técnicos que con autorización de la Administración se encarguen de efectuar dictámenes en columnas trabes y losas u otros servicios compartidos.

ARTICULO 9.- A cada propietario le corresponderá celebrar los contratos para la prestación de los servicios de teléfono, luz y agua; cubrir las cuotas o cargos que de los mismos se deriven con base, en su caso, en la lectura de los medidores instalados para ello, así como pagar el impuesto predial, en los términos que marca la Ley.

ARTICULO 10.- Los propietarios podrán arrendar sus locales o conceder su uso por cualquier otro título, pero continuarán siendo personalmente responsables del cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley y por este Reglamento. Los contratos respectivos harán referencia a la Escritura Constitutiva del Condominio, y el ejemplar del contrato que corresponde al arrendatario o usuario, deberá llevar anexa copia del presente Reglamento, para efecto de que se sujeten a las disposiciones que le sean aplicables como ocupantes de los locales. Dichos contratos serán revisados por la Administración, a fin de evitar que contengan cláusula contraria al presente Reglamento. La Administración anotará en el libro de Registro correspondiente los nombres de los ocupantes quienes se obligarán a cumplir con las normas de este Reglamento.

ARTICULO 11.- Cada propietario como dueño exclusivo de su inmueble, podrá enajenarlo o gravarlo sin requerir el consentimiento de los demás propietarios. Para que la venta sea válida el propietario deberá estar al corriente en sus pagos de cuotas y aportaciones al Condominio.

ARTICULO 12.- Sin embargo, en caso de venta de un inmueble, los propietarios de los demás inmuebles del condominio gozarán del derecho de tanto o derecho de adquisición preferente y del derecho de designar un comprador como lo autoriza la Ley. A este efecto el propietario que pretenda vender su inmueble lo haga del conocimiento del Consejo Directivo dentro de los 8 (ocho) días siguientes mediante carta circular. Los propietarios interesados en adquirir el local lo manifestarán por escrito a la Administración en un término de ocho días y ésta transmitirá al propietario en un término igual, la lista de los posibles adquirientes. El propietario que pretenda vender, escogerá al comprador de entre las personas que aparecen en la lista.

Si al propietario que pretenda vender no llegara a convenirle la operación de compraventa con ninguna de las personas incluidas en la lista de la Administración, podrá enajenar el inmueble a un tercero no propietario. Para que esta venta sea válida el propietario deberá estar al corriente en sus pagos de cuotas y aportaciones a la Administración.

ARTICULO 13.- No gozarán de los derechos establecidos en el Artículo anterior los propietarios que ya sean dueños de cuatro o más locales de propiedad exclusiva.

ARTICULO 14.- Toda enajenación deberá ser comunicada oportunamente a la Administración para su anotación en el libro de Registro correspondiente.

ARTICULO 15.- Con independencia del seguro que la Administración contrate para las áreas comunes, cada propietario u ocupante deberá mantener vigente un seguro de cobertura amplia para cada uno de sus inmuebles, que contemple daños a terceros-

CAPITULO SEGUNDO EN RELACION A LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.

ARTICULO 16.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, es decir su porcentaje de indiviso, es proporcional al valor de la parte exclusiva, con relación al valor total de la Central de Abastos.

El derecho sobre los bienes comunes es inseparable del derecho de propiedad exclusiva cuyo uso o goce permita o facilite, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados esos derechos con autorización de la Asamblea General de Condóminos.

ARTICULO 17.- Los bienes comunes no podrán ser objetos de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por la ley.

ARTICULO 18.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 19.- Con relación al estacionamiento frente a los inmuebles, solo se podrán estacionar vehículos propiedad de los usuarios del inmuebles, y esta prohibida la instalación de contenedores fijos frente a los inmuebles.

ARTICULO 20.- Ningún propietario deberá ocupar u obstaculizar las entradas, las calles interiores, los andenes, las banquetas, los andadores o los demás espacios comunes, ni entorpecer la circulación de los mismos. Salvo expresa autorización de la Asamblea.

ARTICULO 21.- Los propietarios no podrán abrir luces o ventanas al exterior de los locales, ni pintar ni decorar las fachadas o paredes exteriores de los mismos, los rótulos o anuncios que se pongan en el exterior de los inmuebles deberán ser aprobados por el Consejo de Administración. Con excepción de las construcciones de la 2da. Etapa.

ARTICULO 22.- Los desperfectos o daños que causen en los bienes comunes los ocupantes de los locales de propiedad exclusiva o las personas que acudan a los mismos, serán reparados a costa del propietario del local correspondiente. Los propietarios deberán avisar inmediatamente a la Administración de los desperfectos o daños observados en los bienes comunes.

ARTICULO 23.- Todos los propietarios deberán contribuir para cubrir los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes y servicios generales. Entre dichos gastos se considerarán los siguientes:

- a) Los sueldos y demás prestaciones del personal administrativo y de servicio, y los gastos de oficina de la Administración.
- b) Las erogaciones necesarias para mantener los bienes comunes en buen estado de conservación y limpieza, para que los servicios funcionen normal y eficientemente y para la adquisición de equipo, utensilios, herramienta o materiales indispensables para ello.
- c) Las cuotas por el servicio de agua para los bienes comunes.
- d) El importe del consumo de energía eléctrica para los bienes comunes generales
- e) Las primas de seguro para la protección contra daños de todos los bienes comunes que integran la Central de Abastos de Cancún.
- f) Los gastos de publicidad y promoción.
- g) Los demás gastos que autorice la Asamblea de Propietarios en asunto de interés común.

ARTICULO 24.- Los gastos comunes a que se refiere el Artículo anterior se distribuirán entre todos los propietarios de acuerdo con el número de inmuebles; de la siguiente manera:

- a) Cuota de Mantenimiento de bodegas en primera etapa de la N°1 a la 120.

- b) Cuota de Mantenimiento de locales comerciales primera etapa del N°405 al N° 467.
- c) Cuota de Mantenimiento de Lotes de Terreno en primera etapa de la N° 355 al 372.
 - i) Lote de Terreno Construido
 - ii) Lote de terreno sin construcción
- d) Cuota de mantenimiento de lotes de terreno de segunda etapa del N° 501 al N° 528
 - i) Lote de Terreno Construido
 - ii) Lote de terreno sin construcción

El Propietario del inmueble que se atrase en el pago de sus cuotas de mantenimiento por más de cuatro meses, será sujeto a procedimiento legal para su cobro.

La cuota de mantenimiento queda de la siguiente manera:

- c) Cuota de Mantenimiento de Lotes de Terreno en primera etapa de la N° 355 al 372.
 - i) Lote de Terreno Construido 50% de la cuota de una Bodega.
 - ii) Lote de terreno sin construcción, 25)% de la cuota anterior.
- d) Cuota de mantenimiento de lotes de terreno de segunda etapa del N° 501 al N° 528
 - i) Lote de Terreno Construido (sin modificación)
 - ii) Lote de terreno sin construcción 25% de la cuota anterior

ARTICULO 25.- Los propietarios deberán efectuar el pago de las cuotas que por gastos comunes les corresponda, en la Oficina de la Administración del Condominio, dentro de los primeros quince días de cada mes contra el recibo extendido por la Administración. Las cuotas no cubiertas causarán un interés mensual de acuerdo al índice nacional de precios al consumidor del año en curso, que determine el Banco de México más cinco puntos porcentuales calculada mensualmente.

ARTICULO 26: En caso, de que por cualquier circunstancia la Asamblea de Propietarios no hubiere aprobado el presupuesto de gasto para determinado ejercicio en los términos de este Reglamento, se considerará automáticamente prorrogado el presupuesto del año anterior.

ARTICULO 27.- El aseo de los andenes de descarga de cada inmuebles estará a cargo del usuario del inmueble.

ARTICULO 28.- Ningún propietario podrá sustraerse de las obligaciones que le imponen las disposiciones anteriores, renunciando al derecho de usar determinados bienes o servicios comunes.

ARTICULO 29: Los propietarios no podrán ni realizar obra alguna en las instalaciones comunes, excepto las reparaciones urgentes que por causas no imputables al condómino no hayan sido debidamente atendidas por la administración, salvo la cadena de frío.

TITULO SEGUNDO ADMINISTRACION

CAPITULO PRIMERO DEL COMITÉ DE ADMINISTRACION Y SUS ATRIBUCIONES.

ARTICULO 30.- La Administración de la Central de Abastos de Cancún estará a cargo de un Comité de Administración integrado por cinco propietarios de los locales designados por la Asamblea de Propietarios.

El Comité celebrará cuando menos una junta mensual y sus resoluciones se harán constar en la minuta correspondiente. El Comité tomará sus resoluciones por mayoría de tres de sus miembros.

ARTICULO 31.- El Comité de Administración tendrá las siguientes atribuciones específicas:

- a) Cuidar de la conservación y aseo de los bienes comunes, así como de la vigilancia de los trabajos necesarios que deban llevarse a cabo sobre los mismos.
- b) Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios comunes.
- c) Recaudar de los propietarios las cuotas para hacer frente a los gastos comunes.
- d) Representar con facultades de Administración y para Pleitos y Cobranzas al conjunto de propietarios en los asuntos comunes relacionados con la Central de Abastos Cancún, pudiendo actuar tanto a nombre de ellos como en su contra.

El Comité de Administración podrá delegar su poder para Pleitos y Cobranzas, sin que ello implique restricción de sus facultades y otorgar poderes generales o especiales concediendo facultades dentro de las suyas propias.

El Comité de Administración tendrá facultades especiales que requieran Cláusula especial conforme a la Ley y autorización específica para otorgar y suscribir títulos de crédito en asuntos comunes, para desistirse del Juicio de Amparo, para presentar querellas, acusaciones o denuncias, representar a los propietarios en parte civil en procesos penales y para otorgar perdones.

- a) Contratar en representación de todos y cada uno de los propietarios los seguros necesarios para la protección de los bienes comunes de la Central de Abastos Cancún.
- b) Designar, vigilar y remover al Administrador Residente a cuyo cargo estará la ejecución de los actos a que se refiere este artículo, dentro de las facultades y con las limitaciones que se establezcan.
- c) Designar, contratar, vigilar y remover a veladores, mozos y en general al personal administrativo, técnico o de servicio
- d) Formular y adecuar reglamentos interiores que someterá a aprobación de la Asamblea de Propietarios.
- e) Llevar una contabilidad adecuada.
- f) Tener en custodia el Testimonio de la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio, los planos generales de la Central de Abastos Cancún y de los locales en particular, y llevar un Libro de Actas y un Libro de Registro de Propietarios y Ocupantes.
- g) Someter anualmente a la consideración de la Asamblea un informe conteniendo las cuotas del ejercicio anterior y un presupuesto para el siguiente.
- h) Ejecutar los acuerdos de las Asambleas de Propietarios
- i) Cumplir con las disposiciones de la Ley del presente Reglamento y velar por su observación general.

ARTICULO 32.- Las disposiciones que dicte el Comité y las medidas que tome dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios a menos que la Asamblea las revoque o modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe. El Comité de Administración podrá dividir sus responsabilidades y actividades en: Presidente, Secretario, Tesorero, y vocales

CAPITULO SEGUNDO DEL CONSEJO CONSULTIVO DE VIGILANCIA.

ARTICULO 33.- La Asamblea de Propietarios nombrará un Consejo Consultivo y de Vigilancia integrado por cinco propietarios de locales con las siguientes atribuciones:

- a) Encargarse de interpretar el presente Reglamento y los acuerdos de la Asamblea en caso de duda de la Administración.
- b) Desahogar las consultas que formule el Consejo respecto de la Administración de los bienes comunes de la Central de Abastos Cancún.

- c) Emitir su opinión respecto de los gastos extraordinarios que tengan el carácter de urgente.
- d) Intervenir en la formulación del orden del día que deberá incluir la convocatoria a Asamblea.
- e) Convocar a Asamblea en caso de omisión de la Administración o cuando juzgue pertinente.
- f) Actuar como amigable componedor en diferencias o controversias que se suscitaren entre los propietarios o entre éstos y la Administración.

El Consejo tomará sus acuerdos por mayoría. Las resoluciones del Consejo se harán constar en el Libro de Actas.

El Consejo deberá presentar ante la Asamblea Anual de Propietarios un informe sobre sus actividades y un dictamen sobre las cuentas y la labor de la Administración. Al Consejo le corresponderá designar con carácter de provisional a los miembros del Comité de Administración del Condominio en caso de que los nombrados por la Asamblea no pudieran por cualquier circunstancia desempeñar su cometido.

CAPITULO TERCERO DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

ARTICULO 34.- La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo en asuntos de interés común. Conocerá de todas las cuestiones que no se encuentren comprendidas dentro de las facultades conferidas a la Administración, pudiendo además revocar o modificar las disposiciones o medidas que ésta haya tomado, así como los dictámenes y acuerdos del Consejo Consultivo y de Vigilancia.

ARTICULO 35.- La Asamblea anual obligatoria deberá reunirse durante el mes de Enero de cada año, y además de los asuntos comprendidos en el orden del día, se ocupará del informe y de las cuentas de la Administración, del dictamen del Consejo Consultivo y de Vigilancia; aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente, determinará la forma de arbitrase los fondos necesarios para cubrir dichos gastos y en su caso hará las designaciones o remociones de los Miembros del Comité de Administración y del Consejo Consultivo y de Vigilancia. Las demás Asambleas se reunirán cuando fueren convocadas en la forma y términos de la Ley y del presente Reglamento.

ARTICULO 36.- Las Asambleas de Propietarios deberán celebrarse en la ciudad de Cancún, Quintana Roo.

ARTICULO 37.- Las convocatorias se harán como marca la ley y se enviarán por la Administración con una anticipación no menor de quince días a la fecha de la Asamblea por medio de un aviso con acuse de recibo dirigido a cada propietario y presentado en el local que aparece como de su propiedad en el Libro de Registros que lleva la Administración.

ARTICULO 38.- Los propietarios podrán convocar a una Asamblea sin intervención de la Administración cuando representen por lo menos un porcentaje de los locales igual a la tercera parte del indiviso del condominio.

ARTICULO 39.- El Consejo Consultivo y de Vigilancia podrá convocar a Asamblea en caso de omisión de la Administración o cuando lo juzgue conveniente.

Artículo 40.- Los propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante carta poder en hoja membretada, los miembros del Comité de Administración podrán ser representantes de empresas que no sean propietarios. Si un local perteneciera proindiviso a varias personas, éstas deberán nombrar un representante común para que asista y vote en las Asambleas de Propietarios.

ARTICULO 41.- Las Asambleas serán presididas por un miembro del Comité de Administración o en su defecto por el propietario que designen los concurrentes y fungirá como Secretario la persona que éstos elijan.

Artículo 42: Para los efectos de Asamblea de Propietarios, los votos de los diferentes inmuebles que integran el Condominio serán de la forma siguiente:

1. Para cada una de las bodegas de la primera etapa: 3 votos.
2. Para cada uno de los locales comerciales de la primera etapa: 1 voto.
3. Para cada uno de los lotes de la 1era. Etapa: 1 voto.
4. Para cada uno de los lotes de la 2da. Etapa: 12 votos.

ARTICULO 43.- Salvo que por disposición de la Ley ó de este Reglamento se exija una mayoría especial, ó se requiera unanimidad, los asuntos se resolverán, en Asamblea reunidas en primera convocatoria, por mayoría absoluta de votos del total de propietarios, es decir, por más del 50% (cincuenta por ciento).

Tratándose de Asambleas que se celebraren en virtud de segunda convocatoria, las decisiones se tomarán con la simple mayoría de los votos de los propietarios presentes o representantes.

ARTICULO 44.- Se requiere una mayoría especial del 90% (noventa por ciento) de los votos y de las tres cuartas partes del número de propietarios de locales para:

- a) Modificar el destino general de la Central de Abastos Cancún o de sus locales.
- b) Establecer el carácter común de otros bienes
- c) Empezar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor de la Central de Abastos Cancún.

Se necesita una mayoría especial del 75% (setenta y cinco por ciento) de los votos y 55% (cincuenta y cinco por ciento) del número de propietarios para modificar el presente Reglamento del Condominio y Administración.

Se necesita una mayoría especial de la mitad más uno del número de propietarios, además de la mayoría general establecida por la Ley, para decidir la

reconstrucción de la Central de Abastos o la demolición y venta de materiales de acuerdo a los casos que marca la Ley.

Las mayorías especiales antes mencionadas regirán aún en el caso de Asambleas celebradas en virtud de segunda o ulterior convocatoria.

ARTICULO 45.- Las resoluciones legalmente adoptadas en las Asambleas obligan a todos los propietarios, incluso a ausentes o disidentes.

ARTICULO 46.- Cualquier disidente o ausente podrá oponerse judicialmente a las resoluciones mayoritarias que violen la Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración dentro de los treinta días que sigan a la Asamblea.

La oposición no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.

ARTICULO 47: Las votaciones en las Asambleas serán simplificadas a no ser que se acuerde que sean nominales, en cuyo caso se recibirán por conducto de los escrutadores que designe la Asamblea

ARTICULO 48.- De toda Asamblea se levantará Acta que deberá consignarse en el Libro respectivo y que será firmada por el Presidente, el Secretario y los Escrutadores. Se integrará además un expediente con una copia del Acta y de la convocatoria, con la lista de asistencia suscrita por los concurrentes y los escrutadores, las cartas poder en su caso y los informes y demás documentos con que si hubiere dado cuenta.

ARTICULO 49.-Los propietarios podrán consultar el Libro de Actas y tendrán además derecho de exigir, a su costa, copias de las Actas y otros documentos de cualquier Asamblea, estos se solicitarán por escrito a la Administración.

TITULO TERCERO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 50.- El seguro contra incendio, rayo, huracán y granizo que el Comité de Administración deberá contratar corresponde a los bienes comunes.

ARTICULO 51.- El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que viole las prohibiciones contenidas en la Ley o en el presente Reglamento, además de ser amonestado por la Administración, responderá de los daños y perjuicios que cause a demás propietarios y en su caso, deberá reponer las cosas al estado que guardaban anteriormente.

ARTICULO 52.- En caso de reincidencia, la administración hará del conocimiento del la Asamblea las violaciones a la Ley o al Reglamento y el nombre del propietario responsable, para efecto de que la Asamblea haga la amonestación a que haya lugar, con apercibimiento de que en caso de subsecuente violación, se procederá en los términos de la ley.

TITULO CUARTO DE LAS CONSTRUCCIONES EN 2ª ETAPA.

CAPITULO PRIMERO RESTRICCIONES DE CIRCULACION INTERNA.

ARTICULO 53.- La entrada y salida de todos los usuarios de la Central de Abastos Cancún (1ª y 2ª etapa) será por el acceso a la carretera Cancún-Aeropuerto.

ARTICULO 54.- Los sentidos de circulación para la primera y segunda etapa de la Central de Abastos Cancún, una vez que se concluyan los trabajos de urbanización de la segunda etapa serán:

- a) Calle Primera.- De sur a norte.
- b) Calle Segunda.- De poniente a oriente.
- c) Calle Tercera.- De norte a sur.
- d) Calle Cuarta.- De poniente a oriente y de oriente a poniente (doble circulación).
- e) Calle Quinta.- De norte a sur.
- f) Calle sexta.- De oriente a poniente.
- g) Calle octava.- De oriente a poniente.

ARTICULO 55- Las vialidades en la 2ª etapa son solamente para circulación, y no se permitirá el estacionamiento en dichas calles internas, de ningún tipo de vehículo, por lo que los propietarios de los lotes de la 2ª etapa, deberán de considerar dentro de sus predios los patios de maniobra, las áreas de carga y de descarga de camiones y camionetas, los estacionamientos de sus clientes, proveedores y del personal que labore en las empresas instaladas en los lotes, así como un área de 5.00 m al frente de cada lote para estacionamientos temporales.

ARTICULO 56: En todos los lotes de terreno de 2da. Etapa se deberán dejar 5.00 m . al frente sin ninguna construcción, barda o cajones de estacionamiento asignados, con el objeto de que se utilicen como estacionamientos temporales para autos y camiones que acudan a cualquiera de los lotes, de tal forma que no se estacionen en la vialidad y dificulten cualquier maniobra de acceso o circulación de los lotes adyacentes.

CAPITULO SEGUNDO RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 57.- Todos los condóminos que adquieran algún lote en la 2ª etapa de la Central de Abastos de Cancún, deberán respetar todos los lineamientos de construcción que sean especificados por las autoridades de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez.

ARTICULO 58.- El coeficiente máximo de ocupación de suelo (C.O.S.) en el interior de cada lote de la 2ª etapa de la Central de Abastos Cancún será de 0.64% de la superficie total del predio, y el coeficiente máximo de utilización de suelo (C.U.S.) será de 0.69% del área total del predio, por lo que las construcciones de área techada de bodegas, andenes y oficinas no podrán rebasar dichos factores. El restante 36% del área del lote se deberá destinar para los patios de maniobras, las áreas de carga y descarga de camiones, estacionamientos para clientes, proveedores, personal propio, área verde y jardinería y un área libre al frente de 5.00 m por todo el ancho del lote, para estacionamientos temporales.

ARTICULO 59.- Se deberá dejar al frente de cada lote un mínimo de 25.00 m libres sin construir, para uso exclusivo de estacionamientos temporales, estacionamientos de autos y camiones, áreas de carga y descarga, patios de maniobras, jardinería y áreas verdes, etc. y sólo en el caso de no requerir el estacionamiento simultáneo de más de tres camiones, se podrán dejar los 25.00 m libres en el 50% del ancho del lote, y en el otro 50% podrá ser de 15.50 m libres sin construcción..

ARTICULO 60.- La altura máxima de las construcciones, bodegas o edificios en los lotes de la 2ª etapa de la Central de Abastos de Cancún, será de 8.00 m en 1 (uno) nivel.

ARTICULO 61.- Todas las bajadas pluviales de las edificaciones, deberán ser hacia el interior del mismo lote, canalizadas hacia el área verde interior o hacia la superficie de las calles internas construyendo un sistema de drenaje pluvial propio y autónomo para la disposición de las mismas.

ARTICULO 62.- El material de construcción empleado en la edificación de la bodega, deberá cumplir con todas las especificaciones necesarias para no sufrir daño alguno en el momento de que se presentase alguna contingencia ambiental (huracán), que pudiera afectar en cualquier grado las construcciones del mismo predio o de terceros.

ARTICULO 63.- Los anuncios distintivos de cada empresa, deberán estar colocados en el interior de cada lote y no deberán exceder en sus medidas de 2.00 m de altura por 10.00 de ancho, debiendo ser autorizado por el Consejo Directivo.

ARTICULO 64.- Cada propietario de lote será responsable de contar con los seguros que amparen el inmueble contra daños propios y a terceros durante la construcción y posteriormente durante la operación de la empresa respectiva.

CLAUSULAS TRANSITORIAS.

:

PRIMERA.- Estarán exentos del pago de cuotas de mantenimiento a que se refiere el presente Reglamento, las construcciones especiales que sean autorizadas por la Asamblea de Propietarios.

SEGUNDA.- A excepción de los locales mencionados en la cláusula anterior, las cuotas serán las que determine la Asamblea General de Condóminos

TERCERA.- Las mejoras y edificios que lleguen a construir conforme a las bases del Reglamento, deberán respetar los lineamientos y arquitectura general de construcción de las plantas ya construidas y del conjunto en general y deberán ser autorizados por las autoridades y el Consejo Directivo del Condominio y presentarán autorización del perito.

C:\Mis documentos\REGLAMENTOS CONDOMINIO - UNION\MODIFICACION A REGIMEN DE CONDOMINIO 2004..doc
Elaboró, J. Escorza Administrador