

REGLAMENTO INTERIOR, DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO  
COLINAS DE SANTA ANITA, A. C.

CAPÍTULO PRIMERO.

DEFINICIONES.

ARTÍCULO 1.- Definiciones. Para los efectos de éste reglamento, los términos a continuación mencionados, tendrán el significado que en éste Artículo se indica.

- a) Fraccionamiento.- Significará la superficie sobre la cual se sitúan los lotes integrantes del fraccionamiento Colinas de Santa Anita, en cualquiera de las secciones, fracciones, partes o áreas por las que éste se integre, independientemente del nombre de las mismas.
- b) Asociado Propietario.- Significará aquella persona que adquiera a título de propietario una o más propiedades ubicadas dentro del fraccionamiento denominado Colinas de Santa Anita.
- c) Miembro Afiliado.- Será la persona que pueda concurrir con voz, pero sin voto en las deliberaciones de las asambleas, pudiendo ser los jefes de familia, que sin ser propietarios y que teniendo un mes de residir en el Fraccionamiento denominado **Colinas de Santa Anita**, posean uno o mas de los inmuebles ubicados en el fraccionamiento **Colinas de Santa Anita**, Bajo ninguna circunstancia, el Miembro Afiliado podrá ser Asociado, a menos de que aquel se convierta en propietario de un inmueble de los que forma parte integral del fraccionamiento **Colinas de Santa Anita**, sin que ello ocurra, el miembro afiliado, jamás podrá votar en las asambleas en cualquiera de sus modalidades.
- d) Asociación.- Es una Asociación Civil, debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura No. 6,155 de fecha 16 de noviembre del 2004 dos mil cuatro, otorgada ante el Lic. José Hinojosa Torres, Notario Público número 1 de la Región 7 de la población de Villa Corona, Jalisco, la cual forma parte integrante del presente contrato como APENDICE I.
- e) Consejo de Directores.- Tendrá el significado establecido en la escritura constitutiva de la asociación.
- f) Cuotas.- Serán aquellas entregas de dinero que lleve a cabo el asociado o el miembro afiliado, a la asociación pudiendo ser (Iniciales, Única, Ordinaria o Extraordinarias), las que serán fijadas por la asamblea general de la asociación o bien por su consejo de directores, según la naturaleza de la cuota, así mismo la

cuota, será aquella cantidad de dinero que entregue el asociado o el miembro afiliado, para que sea dedicada al fin al que se propone la asociación en su objeto.

- g) Aportaciones. - Serán aquellas entrega de dinero que lleve a cabo el asociado a la asociación pudiendo ser (Iniciales, Única, Ordinaria o Extraordinarias), las que serán fijadas por la asamblea general de la asociación o bien por su consejo de directores, según la naturaleza de la aportación y que será destinada a formar fondos, reservas o patrimonio de la asociación en cualquiera de sus modalidades.
- h) Desarrollador o fraccionador. - Significará la sociedad denominada Colinas de Santa Anita, S. A. de C.V., sus sucesores o quien ésta designe, el cual es propietario al momento de la constitución del fraccionamiento de los inmuebles o lotes que lo integran, mismo que llevó a cabo tanto el desarrollo, urbanización, construcción, comercialización como la venta del mismo. Asimismo, mientras no sean vendidos los lotes de terreno a un Asociado Propietario, el Desarrollador tendrá sobre los Inmuebles no vendidos, los mismos derechos y obligaciones que un Asociado Propietario ante cualquier clase de asamblea, en cuanto a las obligaciones monetarias a su cargo, como son cuotas o aportaciones en cualquiera de sus modalidades, el desarrollador, gozará de las quitas o descuentos de hasta un 80% ochenta por ciento sobre cualquier prestación de ésta índole.
- i) Gastos Comunes. - Tendrá el significado establecido en el Artículo 8 del Presente Reglamento.
- j) Ley en Materia de la Asociación. - Significará el Código Civil del Estado de Jalisco.
- k) Ley en Materia de representación Vecinal. - Lo será la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- l) Propiedad. - Significará el ejercer dominio a título de dueño, de un inmueble ubicado en el fraccionamiento Colinas de Santa Anita.
- m) Reglamento de Construcción. - Tendrá el significado que para tal efecto se establece en la Cláusula 11 del presente Reglamento.
- n) Servidumbre. - Es aquella superficie que se encuentra debidamente señalada en el reglamento de construcción y que se refiere al espacio o área sobre la cual se prohíbe al propietario del inmueble en el que se enclava la servidumbre, hacer o llevar a cabo obra alguna, con excepción de jardinería. Gravamen que se constituye de forma gratuita y en beneficio de la Asociación.

CAPÍTULO SEGUNDO  
DIVISIÓN Y DESTINO DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 2. División. La Asociación se divide en:

- a.- "Inmuebles, áreas privadas o propiedad individual" y;
- b.- "Áreas Públicas";

Ambos, con las colindancias y límites descritos en la Declaración de constitución del fraccionamiento, mismas que se tienen aquí por reproducidas para todos los efectos legales, los cuales podrán variarse en los términos de éste Reglamento.

Destino.- El fraccionamiento será destinado a un Desarrollo residencial con áreas privadas y con las características establecidas en la constitución y aprobación del fraccionamiento, la Ley y éste Reglamento, con excepción de las oficinas de ventas, las oficinas de la asociación.

CAPÍTULO TERCERO  
DE LAS ÁREAS PÚBLICAS, RESTRICCIONES DE USO

ARTÍCULO 3.- Áreas del Servicio Público o Áreas Públicas.- Deberán incluir, sin limitación, las siguientes:

- a) Todo el campo y flora, parques, estructuras y otras mejoras incluyendo calles públicas y de peatones, en su caso, así como veredas peatonales;
- b) Vías, calles, andadores, puentes, alumbrado, casetas, redes de instalaciones y equipo de uso común, accesos, baños para empleados, cisternas, plantas de tratamiento de uso común, bomba de agua, en su caso, dentro de los linderos de la Propiedad.
- c) Las porciones de cualquier propiedad adicional incluidas dentro de las Áreas públicas en términos de este Reglamento o cualquier contrato o acuerdo para el mantenimiento de las mismas, celebrados por el Consejo de Directores , tales como concesiones de Zona Federal Terrestre, Zona Federal Carretera, Arroyos, etc..
- d) Los arroyos, corrientes y/o tierras húmedas localizadas dentro de la Propiedad que sirvan como parte del sistema de drenaje y del manejo de agua de superficie para la Propiedad, incluyendo la ribera de cualquier instalación para retención de agua

pluvial, las paredes de retención, contenedores o diques (de tierra u otros) que retengan agua, y las fuentes, alumbrado, bombillas, conductos, y equipos similares instalados en ellos o usados en relación con ellos.

- e) Fachadas y áreas exteriores que se encuentren a la vista.
- f) La Concesión de la Zona Federal o municipal Terrestre o porciones de ésta, cuyo uso no hubiera sido cedido en forma individual a algún Asociado Propietario, previa autorización expedida para tal fin por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 4.- Derechos sobre las Áreas Públicas.- Cada Asociado Propietario en su calidad de Propietario de un lote de terreno, o bien cada poseedor de un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento, tendrá el derecho no exclusivo de uso, paso y goce respecto a las Áreas públicas, mismo derecho que estará limitado de acuerdo con lo siguiente:

- a) Por cualquier restricción y limitación contenida en la Declaración, éste Reglamento y el título de Propiedad.
- b) Por resolución del Consejo de Directores, a adoptar reglas que normen el uso y disfrute de las Áreas Públicas, Asimismo, se establece que cada propietario de inmueble ubicado dentro del fraccionamiento Colinas de Santa Anita, tendrá derecho a máximo 6 invitados que podrán utilizar las Áreas Públicas concesionadas.
- c) Por resolución del Consejo de Directores, de suspender a cualquier Asociado Propietario o miembro afiliado, su derecho a usar las Áreas Públicas; (i) por daño en propiedad ajena, sea cual fuere, desorden, mal uso, faltas a la moral o a las buenas costumbres; (ii) por cualquier período en el que un cargo en contra del bien propiedad del Asociado Propietario no haya sido cubierto y constituya una infracción; (iii) por un período que no exceda de 30 días por cualquier violación a la Ley o al presente Reglamento, y (iv) por un período mayor, en caso que aún después de iniciada una acción en contra del Asociado Propietario infractor continúe en violación de éste Reglamento o el Reglamento de Construcción.

Todo Asociado Propietario podrá extender su derecho de uso y goce a miembros de su familia, arrendatarios e invitados, pero en todo caso, observando las disposiciones que establezca el Consejo de Directores.

Cuando un Asociado Propietario otorgue en arrendamiento el bien inmueble de su propiedad ubicado dentro del fraccionamiento, se considerará que con excepción de los derechos de voto en Asambleas, el arrendatario en su calidad de miembro afiliado, gozará

de todos sus derechos de uso y en forma recíproca serán a su cargo las obligaciones que se derivan de la ley, la escritura constitutiva o el reglamento, por lo que es solidariamente responsable de su cumplimiento con el propietario de dicho inmueble.

ARTÍCULO 5. Mantenimiento de Áreas Públicas.- la Asociación de colonos, representada por El Consejo de Directores será el responsable del mantenimiento, reparación y conservación de todos los elementos que integran las Áreas Públicas. Sin embargo, el Consejo de Directores no será responsable cuando no existan fondos suficientes para llevar a cabo dicho mantenimiento, reparación y conservación.

El Consejo de Directores deberá mantener las instalaciones y equipo dentro de la Áreas Públicas en continua operación normal u ordinaria de acuerdo a la naturaleza de los mismos, excepto por los períodos necesarios, para llevar a cabo el mantenimiento o reparación que considere necesarias, en cuyo caso notificará mediante avisó colocado en la puerta de ingreso al fraccionamiento, de la suspensión o restricción de esos servicios o áreas.

Por otro lado, el Consejo de Directores podrá dar mantenimiento a una propiedad que no sea patrimonio de la asociación, pero que dicho inmueble se ubique dentro del fraccionamiento, incluyendo, sin limitarse a la propiedad pública y a otras propiedades destinadas al uso público, si el Consejo de Directores determina que dicho mantenimiento es necesario o conveniente para mantener el Estándar General del fraccionamiento.

El Consejo de Directores podrá asumir la responsabilidad respecto al mantenimiento de cualquier inmueble y cargar todos los costos de dicho mantenimiento al propietario del inmueble beneficiado, según la cuota que corresponda. Esta responsabilidad podrá ser asumida bien sea por virtud de convenios celebrados con el Asociado, o cuando en opinión de Consejo de Directores, el nivel y calidad del mantenimiento que se estuviera suministrando no fuera consistente con el Estándar General del Fraccionamiento. Sin embargo, queda prohibido utilizar al personal de la Asociación para que éste realice servicios en los Inmuebles o a favor de sus ocupantes, así como dar instrucciones directamente a los empleados de la Asociación, ya que estas, sólo podrán ser dadas por el Consejo de Directores o su Presidente.

ARTÍCULO 6.- Seguros de las Áreas Públicas.- El Consejo de Directores podrá si así lo estima la asamblea, contratar pólizas de seguros, contra daños a terceros para proteger las Áreas Públicas y las funciones y operaciones de la Asociación, lo anterior, con las coberturas que la asamblea considere suficientes.

ARTÍCULO 7.- Daños y Destrucción.- 5 (cinco) días después de haberse causado daño o destrucción a toda o alguna parte de las propiedades aseguradas a favor de Fraccionamiento, el Consejo de Directores deberá presentar y formular las reclamaciones al seguro si existiere y obtener estimaciones confiables y detalladas del costo de reparación o reconstrucción.

Para estos efectos, "reparación o reconstrucción" significa: reparar o restaurar la propiedad a la condición que tenía antes del daño, permitiendo cambios o mejoras necesarias de conformidad con el Reglamento de Construcción.

De existir remanentes en las cantidades pagadas por el seguro después de cubrir los costos de reparación o reconstrucción, quedarán en beneficio de la Asociación y serán depositadas en una cuenta de reservas de capital para mejoras o podrán utilizarse contra el presupuesto de egresos vigente para ese ejercicio.

Si lo que se obtenga del seguro es insuficiente para cubrir los costos de reparación o reconstrucción, el Consejo de Directores podrá, sin necesidad de votación de los Asociados Propietarios, cargar Cuotas Extraordinarias o únicas para cubrir el faltante.

ARTÍCULO 8.- Gastos Comunes.- Son, salvo disposición específica en contrario, todos los costos asociados con el mantenimiento, reparación y reemplazo de los elementos de las Áreas Públicas, lo que constituirá un Gasto Común a ser distribuido entre todas los Inmuebles como parte de la Cuota para el Gasto Común ( Cuota Ordinaria ).

ARTÍCULO 9.- Determinación sobre Áreas Públicas.- Las Cuotas ordinarias y para Gastos Comunes para la Administración de la Asociación, serán asignadas a cada propiedad, tomando como base su dimensión o según lo disponga la asamblea.

#### CAPÍTULO CUARTO

##### DE LA PROPIEDAD Y LOS INMUEBLES, RESTRICCIONES DE USO

ARTÍCULO 10.- Uso y restricciones de la Propiedad y de los Inmuebles.- Con excepción de los Derechos Especiales reservados para el Desarrollador o fraccionador en éste Reglamento, las siguientes restricciones deberán ser aplicadas a todos los Inmuebles y Áreas Públicas:

- a) La propiedad será utilizada para el destino genérico señalado en el Artículo 2 de éste Reglamento.

- b) Las siguientes actividades quedan prohibidas dentro de la Propiedad, salvo autorización expresa del Consejo de Directores y sujeta a las condiciones que estos impusieren:
- (i) Estacionar vehículos en las vialidades públicas o privadas de la Asociación o en la vía pública, o estacionar vehículos comerciales o de equipo, casas móviles, vehículos recreacionales, carros de golf, lanchas y demás vehículos inoperables en otros lugares que no sean cocheras; los vehículos de suministro, construcción y servicio están exentos de esta disposición durante el día y tiempo razonable necesario para proveer el servicio o para hacer una entrega a un propietario.
  - (ii) Criar o mantener, animales, ganado, de tipo avícola, no domésticos o de cualquier otro tipo excepto por un número razonable de perros, gatos y otras mascotas a las que les está permitido estar dentro de los Inmuebles, salvo que produzcan ruido, constituyan un peligro para la salud o seguridad o representen una incomodidad o molestia a los ocupantes de otros Inmuebles, deberán ser expulsados a petición del Consejo de Directores. Si el dueño de la mascota se niega a acatar tal petición, el Consejo de Directores podrá imponer una multa al Asociado Propietario que se considerará como una Cuota Especial o ejecutar la Fianza a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento. Las mascotas deberán estar vacunadas como sea requerido por las disposiciones legales aplicables.
  - (iii) Cualquier actividad que emita malos olores fuera de la propiedad o que genere ruido u otras condiciones que perturben la paz o amenacen la seguridad de los ocupantes de las otras Inmuebles, excepto las actividades relacionadas con reparación o reconstrucción.
  - (iv) Cualquier actividad que viole leyes o reglamentos municipales, estatales o federales; sin embargo, el Consejo de Directores no tendrá responsabilidad alguna para ejercer cualquier acción en el caso de una violación a las mismas, pudiendo solicitar a las autoridades competentes su intervención. El Asociado Propietario que haya infringido dichas disposiciones deberá mantener a Consejo de Directores y a los demás Asociados Propietarios, en paz y a salvo de cualquier responsabilidad derivada de multas, penas, gastos, costos y juicios ocasionados por dicha infracción o incumplimiento.
  - (v) No podrá darse uso inmoral, impropio, ofensivo o ilegítimo a los Inmuebles en cualquiera de sus porciones, así como en las Áreas Públicas.

- (vi) Realización de pasatiempos u otras actividades que generen condiciones insalubres o desordenadas fuera de las estructuras internas de la Propiedad.
- (vii) Cualquier actividad nociva u ofensiva que a juicio del Consejo de Directores, cause malestar, molestias o agravios a personas que utilicen las Áreas Públicas o a los ocupantes de otras Inmuebles.
- (viii) Quemar basura al aire libre, hojas de árboles, desechos u otros materiales.
- (ix) Uso de cualquier radio, altavoz, sirena, silbato, campana, u otros aparatos de sonido que sean audibles a los ocupantes para otras Inmuebles o en las Áreas Públicas, excepto aparatos de alarma con fines exclusivamente de seguridad.
- (x) Uso y descarga de armas de fuego, fuegos pirotécnicos y cualquier tipo de fuegos artificiales.
- (xi) El arrojar, cualquier clase de materiales o líquidos que pudieran causar desperfecto a la planta de tratamiento de aguas instalada en el fraccionamiento, el arrojar pasto, hojas u otros desechos, productos de petróleo, fertilizantes y otras sustancias potencialmente dañinas o tóxicas en cualquier canal de drenaje, arroyo, estanque, en las Zonas Federal o municipal y Zona Federal Carretera adyacente al fraccionamiento o en cualquier lugar dentro de la Asociación, excepto por los fertilizantes que puedan ser aplicados al campo o jardín de los Inmuebles ; siempre y cuando se tomen las precauciones que minimicen el derrame. El Desarrollador podrá tirar y sepultar rocas y árboles removidos de un sitio en construcción dentro de dicho sitio de construcción.
- (xii) La acumulación de chatarra, basura o desperdicios, excepto en los lugares normales para la recolección de basura, y en recipientes aprobados.
- (xiii) La obstrucción o recanalización de la corriente del drenaje después de la instalación de mecanismos de absorción de tormentas, o de alcantarillas.
- (xiv) Capturar, atrapar o matar animales dentro del fraccionamiento, excepto en circunstancias que constituyan un riesgo inminente a la seguridad de las personas dentro del fraccionamiento.



- (xv) Cualquier actividad que moleste o interfiera con cualquiera de los corredores de paisaje establecidos de acuerdo con el Reglamento de Construcción.
- (xvi) El derribar o remover árboles, rocas o piedras; excepto árboles enfermos o muertos y árboles que necesiten ser removidos para el crecimiento de otros árboles por razones de seguridad; siempre y cuando se obtenga la autorización previa del Consejo de Directores y de las autoridades competentes.
- (xvii) Cualquier actividad que pueda materialmente perturbar o destruir la vegetación, las playas, vida animal, la calidad del aire, del agua o del mar dentro o colindante con El fraccionamiento, así como de los arroyos pluviales y Zona Federal y Zona Federal Carretera, o que utilice cantidades excesivas de agua o que resulte en niveles no razonables de contaminación de sonido o luz.
- (xviii) Cualquier cambio de uso de cualquier cochera o espacio de estacionamiento, así como de cualquier espacio de la Propiedad sin el previo consentimiento del Consejo de Directores.
- (xix) Cualquier operación de vehículos motorizados en los caminos o brechas mantenidas por el Consejo de Directores. Carros eléctricos de golf, y motonetas podrán ser utilizadas sólo como transportación hacia y desde una Propiedad a cualquier parte de las Áreas Públicas del fraccionamiento. Cualquier tipo de vehículo que circule dentro del fraccionamiento, deberá estar equipado de manera que se disminuya al máximo el ruido del motor durante el uso para transportación hacia y desde la Propiedad. Dichos vehículos deberán ser guardados en la Propiedad de su dueño.
- (xx) Cualquier construcción, edificación, o colocación de cualquier cosa, de manera permanente o temporal, en el exterior de los límites de la Propiedad, sin importar si dicho límite es mejorado o no, excepto en el estricto cumplimiento con las disposiciones del Reglamento de Construcción. Esta prohibición incluirán, sin limitación, antenas exteriores y aéreas, antenas parabólicas y otros aparatos para la transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras señales, equipos de aire acondicionado, bombas de agua, tableros de control de electricidad, canastas de básquetbol, juegos de bateo y aparatos para deportes y juegos

similares; tendederos, botes de basura, pilas de leña, piscinas superiores al nivel del suelo; y cercas, paredes, casas de animales o bardas de cualquier tipo. Excepto por los anuncios puestos por el Desarrollador con propósitos promocionales o de mercadotecnia, no se podrán erigir, colocar, pegar o enseñar ningún anuncio de cualquier carácter en, sobre o desde cualquier Propiedad, ni fuera de la propiedad en las bardas exteriores de ésta.

- c) Las siguientes actividades están prohibidas dentro de cualquier Propiedad:
- (i) Almacenamiento de gasolina y otros combustibles salvo aquellos para calefacción y siempre que se trate de una cantidad razonable de combustible que podrá ser guardada en cada Propiedad con propósitos de emergencia y operación de podadoras y herramientas o equipos similares. Al Consejo de Directores le estará permitido almacenar combustible para la operación de vehículos de mantenimiento generadores y equipos similares.
  - (ii) Cualquier negocio, intercambio, venta de garaje, venta ambulante y actividades similares.
- d) Los siguientes objetos y actividades estarán prohibidos dentro del Fraccionamiento:
- (i) La Colocación de estructuras, equipo u otros elementos en los límites exteriores de una Propiedad que se hayan oxidado, deteriorado o de cualquier manera sean irreparables.
  - (ii) La instalación de sistemas de irrigación o pozos de cualquier tipo que extraigan agua de los lagos, arroyos, ríos, estanques, terrenos pantanosos, canales, u otras aguas subterráneas dentro del fraccionamiento, excepto del derecho del Desarrollador, de extraer agua de dichas fuentes de conformidad con las disposiciones legales aplicables, con excepción de aquellos pozos que la fecha se encuentren en uso o bien cuando se pretenda el desarrollador de uno de éstos para brindar el servicios de suministro de agua a éste fraccionamiento, sus secciones, fracciones o áreas o uno diverso.
- e) En adición a los usos que son inconsistentes con el uso de suelo o que están prohibidos o restringidos, los siguientes usos están prohibidos dentro de la Propiedad:

- (i) Uso de camiones, parques para casas móviles, y vehículos de campamentos recreacionales.
- (ii) La explotación minera, excavaciones, barrenos y construcciones y equipo para los mismos propósitos.
- (iii) Lotes de basura, lotes de chatarra, partes usadas de autos y/u operaciones de desmantelamiento, lotes sanitarios, y medios de reciclaje (que incluirán instalaciones para el procesamiento de materiales reciclables pero no incluirán centros establecidos únicamente para la recolección y destino de materiales reciclables de casa).
- (iv) Excavación comercial de materiales de construcción, excepto en el curso normal de la construcción de mejoras.
- (v) Desecho, almacenamiento, disposición, incineración, tratamiento, procesamiento o reducción de basura, animales muertos, desechos médicos, desechos tóxicos u otros desechos.
- (vi) Lotes madereros, aserraderos o almacenamiento exterior de materiales de construcción excepto en el curso ordinario de la construcción en el sitio de almacenamiento.
- (vii) Cualquier otro que afecte, a juicio del Consejo de Directores o del Desarrollador, la imagen y tranquilidad del fraccionamiento.

Consecuentemente son bienes de propiedad individual o privada, que en éste reglamento se identifican como propiedad, aquellos bienes cuya propiedad haya sido transmitida mediante título legítimo a su propietario, hoy asociado, siendo básicamente, los lotes de terreno, como las viviendas con las instalaciones que le son propias y no considerados como servicios públicos, se consideran de la misma forma, las partes del inmueble no considerados como bienes de propiedad pública, Áreas del Servicio Público o Áreas Públicas.

Así, el propietario de un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento Colinas de Santa Anita, o sus causantes o causahabientes o descendientes podrán usar, gozar y disponer del mismo, enajenándolo, gravándolo o arrendándolo, sin el consentimiento de los demás.

Cada propietario usará su vivienda en forma ordenada, decorosa y racionalmente silenciosa. Por tanto no podrá hacer actos o actitudes contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni usar otros objetos que los convenidos expresamente o efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o comodidad o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Los propietarios deberán evitar que se propaguen ruidos, vapores u olores molestos y no deberán permitir que terceras personas los provoquen. Así mismo impedirán el uso de sus bienes a personas indeseables.

Cada propietario podrá servirse de los bienes públicos concesionados y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el uso a los demás, sin embargo, aunque un propietario renuncie y ceda sus derechos a usar determinados bienes seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen el presente reglamento y la escritura Constitutiva de la asociación.

Los propietarios deberán observar además, los Reglamentos específicos de áreas, bienes o servicios que emita el Consejo de Directores de acuerdo a necesidades y actividades internas del Fraccionamiento tales como los relativos uso de áreas verdes, banquetas, calles, kioscos, juegos, terrazas, bancas, etc...

No podrá instalarse en el inmueble, algún establecimiento Público insalubre o molesto, así mismo tampoco podrá colocar ningún objeto que entorpezca las entradas, circulaciones ni dejar en estas, objetos que dificulten el tránsito de personas vehículos o que manifiesten pretensión de ejercer dominio sobre bienes ajenos a su propiedad, lo anterior con excepción de las oficinas de la asociación, del desarrollador, o fraccionador, del vendedor o de cualquier otra clase de oficinas que deban por la naturaleza del fraccionamiento, establecerse en el interior de éste.

Cualquier contrato celebrado por el propietario con terceros ya sea de arrendamiento o cualquier otra naturaleza, que permita el uso de su propiedad, deberá contener una cláusula que obligue al que lo celebre, a dar primacía a los gastos comunes, es decir, al pago de las CUOTAS O APORTACIONES, en cualquiera de sus modalidades, sobre las rentas que perciba.

Cuando se causen gastos por cosas y servicios comunes que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, podrán repartirse en relación con el uso que cada uno de ellos hagan en su vivienda.

El propietario o poseedor, que no cumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás copropietarios.

Si un ocupante de vivienda que no sea el propietario, no cumple con cualquier obligación derivada de la Ley, del estatuto de la asociación o de éste Reglamento. Sin detrimento de la obligación de pagar daños y perjuicios, el Consejo de Administración le demandara a él teniéndose como responsable mancomunado y solidario al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 11.- Restricciones a la Enajenación.- Ninguna Propiedad podrá ser operada o transmitida de acuerdo o bajo a un programa hotelero, plan de tiempo compartido, copropiedad o plan similar, por el cual el derecho de uso exclusivo rote entre los participantes del programa en un calendario fijo o flotante sobre un período de años, meses, semanas o días, salvo el consentimiento expreso y por escrito del Consejo de Directores y/o del Desarrollador.

En el supuesto que el titular de un Lote sea una persona moral o copropiedad, se deberá de designar a la persona (s) que harán uso de la Propiedad por periodos anuales y, que en todo caso, no podrán ser más de uno. La capacidad máxima de ocupación para las construcciones dentro de cada Propiedad será 3 personas por cada habitación que haya sido autorizada su construcción.

## CAPÍTULO QUINTO

### DE LA CONSTRUCCIÓN Y ARQUITECTURA DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 12.- Modificaciones dentro del Fraccionamiento.- Ninguna estructura podrá ser construida o instalada en alguna Propiedad ni podrán realizarse mejoras (incluyendo excavación, limpia, obras de preparación de terreno, alteraciones exteriores de mejoras existentes, movilización o modificación de plantaciones, salvo que se realicen de acuerdo a las disposiciones del Reglamento de Construcción y con la previa aprobación escrita del Consejo de Directores .

Cualquier Asociado Propietario podrá remodelar, pintar o redecorar el interior de su Propiedad sin necesidad de esta aprobación. Sin embargo, cualquier modificación al exterior, incluyendo terrazas internas, patios o porciones similares de una Propiedad que sean visibles al exterior requerirán de la previa aprobación escrita antes de modificarse del Desarrollador o bien, si todos los Inmuebles ya hubieren sido vendidas del Consejo de Directores. No se requerirá aprobación para repintar el exterior de la estructura del mismo color que haya sido aprobado o para reconstruir de acuerdo con los planos y

especificaciones originalmente aprobadas. Este artículo no se aplicará a las actividades del Desarrollador.

Los Asociado Propietarios no podrán dividir, fusionar, cambiar el destino genérico o de alguna manera modificar las superficies construidas, ni las áreas de desplante de los inmuebles, salvo en los casos y bajo las condiciones establecidas en este Reglamento y el Reglamento de Construcción.

ARTÍCULO 13.- Revisión Arquitectónica.- El Consejo de Directores será responsable de que se cumpla con el Reglamento de Construcción y de revisar todas las solicitudes de construcción o modificación a que se refiere este artículo. El Consejo de Directores podrá establecer y cobrar cuotas razonables para la revisión de las solicitudes referidas en este Capítulo y podrá requerir que dichas cuotas sean pagadas por completo antes de revisar dicha solicitud. Dichas cuotas podrán incluir costos que razonablemente hayan sido incurridos por el Consejo de Directores en la contratación de arquitectos, ingenieros u otros profesionistas para la revisión de la solicitud.

ARTÍCULO 14.- Reglamento de Construcción.- El Reglamento de Construcción inicial para La Asociación se adjunta al presente. El Reglamento de Construcción contiene disposiciones generales aplicables a la Propiedad, así como disposiciones específicas para cada Propiedad, dependiendo de su ubicación y características únicas. El Reglamento de Construcción fue creado para proporcionar una guía a los Asociado Propietarios sobre asuntos que son responsabilidad del Consejo de Directores para considerar las solicitudes a que se refiere este Capítulo. El Reglamento de Construcción no es base exclusiva para las decisiones del Consejo de Directores y el cumplimiento de dichas disposiciones no garantiza la aprobación de solicitud alguna.

El Consejo de Directores tendrá la autoridad y será el único que podrá modificar el Reglamento de Construcción. Cualquier modificación al Reglamento de Construcción será para aplicaciones futuras por lo que no se requerirá modificación o reconstrucción de estructuras previamente aprobadas o que ya hayan comenzado. No existirá limitación alguna para las modificaciones que puedan hacerse al Reglamento de Construcción; el Consejo de Directores está autorizado para modificar el Reglamento de Construcción y remover requisitos establecidos, para adicionar nuevos requisitos o para hacer dicho Reglamento más Flexible.

El Consejo de Directores pondrá a disposición de los Asociado Propietarios el Reglamento de Construcción cuando pretendan construir dentro de la Propiedad.

Aunque son de propiedad exclusiva, las partes de fachada que corresponden a las viviendas, no podrán ser modificadas sin consentimiento unánime de los propietarios o por el Consejo de Directores, acatando siempre el reglamento de construcción.

Con previa autorización del Consejo de Directores, podrán colocarse en las puertas de las viviendas placas de identificación pero a condición de que no sobresalgan de los muros. Si la mayoría de los propietarios juzgan que las placas descomponen el decoro del bien, estas entonces deberán retirarse.

ARTÍCULO 15.- Procedimientos.- Deberán presentarse previamente al Consejo de Directores para su revisión y aprobación los planos y especificaciones demostrando la naturaleza tipo, color, tamaño, diseño y ubicación de cualquier estructura propuesta o mejora. Adicionalmente, deberá presentarse la información relacionada con sistemas de irrigación, drenaje, electricidad y otras propuestas para construcción. Al revisar cada solicitud el Consejo de Directores podrá considerar la calidad de mano de obra y diseño armonioso externo y ubicación con estructuras ya existentes, topografía, arbolado, condiciones naturales, terreno y grado de elevación entre otras cosas.

En caso de que el Consejo de Directores no emita resolución respecto de una solicitud dentro de 90 días posteriores a su presentación, conteniendo toda la información y materiales solicitados, la solicitud se considera como ***no aprobada***.

El hecho que se aprueben propuestas, planos y especificaciones o dibujos de cualquier trabajo hecho o presupuesto, así como cualquier otro asunto que requiera aprobación, no debe ser interpretado como una renuncia del Consejo de Directores para rechazar en el futuro, ampliaciones, modificaciones, propuestas, planos, especificaciones, dibujos similares u otros asuntos que sean presentados posteriormente para su aprobación, asimismo, el Consejo de Directores tendrá el derecho de supervisar cualquier obra que se pretenda realizar, en el entendido de que estará facultado para requerir cambios y ajustes a las obras a realizar que a su juicio no cumplan con el Reglamento de Construcción o con el presente Reglamento.

Asimismo, el Consejo de Directores no garantiza que las mejoras por ellos aprobadas serán autorizadas por el Municipio, ni que las autorizaciones otorgadas por dicha autoridad cumplan cabalmente con las restricciones y normatividad aplicable para las construcciones dentro del fraccionamiento por lo que dichas construcciones quedará sujetas al cumplimiento del Reglamento de Construcción y este Reglamento, independientemente de que se cuente con permisos y autorizaciones expedidas por la autoridad municipal para llevar a cabo construcciones.

ARTÍCULO 16.- Modificaciones.- El Consejo de Directores podrá autorizar modificaciones para el cumplimiento de cualquiera de sus lineamientos y procedimientos cuando por circunstancias topográficas, obstrucciones naturales, adversidades o estilo arquitectónico o consideraciones ambientales lo requieran, pero en cumplimiento estricto de reglas y reglamentos aprobados. Dichas modificaciones podrán ser aprobadas cuando las circunstancias únicas lo dicten y ninguna modificación deberá: (a) hacerse efectiva salvo que esté por escrito; (b) ir en contra de los Documentos del fraccionamiento o la asociación; (c) suspender o evitar que el Consejo de Directores niegue modificaciones en otras circunstancias. Para efectos de este artículo, la imposibilidad para obtener aprobación de una dependencia gubernamental, el otorgamiento de cualquier permiso o los términos de cualquier financiamiento no serán considerados como obstáculo que garantice una modificación.

ARTÍCULO 17.- Limitación de Responsabilidad.- La revisión y aprobación de cualquier solicitud de acuerdo a este Capítulo, será llevada a cabo con base en consideraciones estéticas únicamente, por lo que el Consejo de Directores no será responsable de asegurar la seguridad estructural de una construcción o una modificación aprobada, ni verificar el cumplimiento de códigos de construcción y otros requisitos gubernamentales. Ni el Desarrollador, ni el Consejo de Directores, o cualquier miembro de dichas entidades serán considerado responsable por cualquier daño o pérdida que surja de la forma o calidad de la construcción o modificación aprobada y realizada en cualquier Propiedad. No obstante el Consejo de Directores, sin que sea su responsabilidad, podrá opinar acerca de las ingenierías de la construcción y negar la autorización de un proyecto, cuando considere que dichas ingenierías pueden afectar al Fraccionamiento en su seguridad, operación e imagen.

ARTÍCULO 18.- Cumplimiento.- Cualquier estructura o mejora hecha con violación al presente artículo se considerará en contra de este Reglamento. En tal caso, a solicitud por escrito del Consejo de Directores, el Asociado Propietario deberá a su propio costo, remover dicha estructura o mejora y reconstruir la propiedad en la misma condición a la que existía.

ARTÍCULO 19.- Derechos sobre Corredores de Paisaje.- El Consejo de Directores y el Desarrollador tendrán el derecho y autoridad, pero no la obligación, para designar, establecer y proteger áreas dentro de la Propiedad o en áreas concesionadas, arbolado y formaciones rocosas, tales como corredores de vista, en los cuales cualquier construcción, plantación o establecimiento de cualquier estructura podrá quedar restringida o prohibida, a efecto de proteger dichos corredores de paisaje, árboles, especies animales, conformaciones rocosas o arroyos y escurrimientos del terreno.



El Consejo de Directores y el Desarrollador tendrán el derecho y la autoridad, pero no la obligación, para realizar las podas, recortes y mantenimiento necesarios al arbolado existente, tanto en las Áreas Públicas y vialidades de la Propiedad, como dentro de cada Propiedad.

## CAPÍTULO SEXTO

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 20.- Derechos y Obligaciones.- Todo Asociado Propietario, causahabientes, sucesores, herederos, cesionarios, sus arrendatarios y cualquier persona que adquiera cualquier derechos de dominio o uso sobre una Propiedad deberá cumplir con todas las obligaciones y gozará de todos los derechos contenidos en este Reglamento.

Todos los propietarios, arrendatarios, personal al servicio de aquellos, administradores y terceros que eventualmente habiten, presten sus servicios o de manera eventual o permanente se encuentren en el fraccionamiento "Colinas de Santa Anita", están sujetos a las estipulaciones del estatuto legal de la asociación de Colonos del Fraccionamiento Colinas de Santa Anita, A. C., de éste Reglamento, el reglamento de construcción y de las demás disposiciones legales aplicables y tendrán como sujeción obligatoria en sus estipulaciones por formar parte integrante del contrato del que se derivan los derechos de posesión o propiedad individual.

En los preceptos siguientes se establecen normas invariables de Cumplimiento en beneficio a que quedan sometidos los propietarios, Inquilinos y cualesquier otro residente u ocupante. Salvo por acuerdo unánime de asamblea de propietarios podrán reformarse las estipulaciones de éste reglamento del cual forma parte de la escritura pública número 6,155 registrada en el Registro Publico de la Propiedad.

Todo adquirente de cualquier departamento o local por el solo hecho de su adquisición o posesión contrae la obligación expresamente de sujetarse en todo el presente reglamento, los estatutos de la asociación y las leyes de la materia.

ARTÍCULO 21.- Mantenimiento de los Inmuebles.- Cada Asociado Propietario de una Propiedad, será responsable por el mantenimiento, buen aspecto, limpieza y reparación de ella, así como de todas las estructuras, áreas de estacionamiento, fachadas y otras mejoras que comprendan el mismo, debiendo ser en forma consistente con las disposiciones contenidas en este Reglamento y el Reglamento de Construcción. Si el Consejo de Directores llegara a determinar que cualquier Asociado Propietario no ha cumplido con el mantenimiento de estas áreas, el Consejo de Directores podrá hacerse cargo de dicho mantenimiento y reparación, y cargar todos los gastos y costos incurridos.

El Consejo de Directores notificará al Asociado Propietario para que éste, dentro de un plazo de 10 (diez) días, contados a partir del aviso correspondiente subsane el incumplimiento; de lo contrario el Consejo de Directores estará facultado para hacer efectiva la Fianza a que se refiere el artículo 23 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 22.- Contratación de Seguros.- Cada Asociado Propietario podrá según le convenga, contratar un seguro que cubra el valor de reposición total o parcial de su propiedad incluyendo sus mejoras.

Cada Asociado Propietario conviene y acepta que en caso de daño o destrucción de las estructuras que compongan su Propiedad, deberá realizar la reparación o reconstrucción de forma consistente con la construcción original y el Reglamento de Construcción. Asimismo, una vez terminadas las obras, el Asociado Propietario deberá de limpiar la Propiedad de cascajo y mantenerlo limpio y atractivo en condiciones consistentes con el Estándar General del Fraccionamiento, el cuál se define como de alto nivel de acuerdo al Reglamento de Construcción y a las especificaciones que el Desarrollador y, en su caso, el Consejo de Directores determinen. El Asociado Propietario deberá pagar cualquier gasto adicional que no hay sido cubierto por el seguro.

ARTÍCULO 23.- Fianza.- Con el objeto de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de los Asociado Propietarios o de los poseedores en términos de este Reglamento y del clausulado social, incluyendo el pago puntual de sus cuotas o aportaciones, cada Asociado Propietario, mientras tenga éste carácter, se obliga a entregar en calidad de fianza una cantidad igual al importe de dos cuotas mensuales y para el caso de que la fianza se deba hacer efectiva por falta de pago de una mensualidad, el Asociado o Afiliado, deberá ampliar el monto de su fianza, hasta por el equivalente a seis mensualidades, en ambos casos, la fianza se otorgar a favor del Consejo de Directores como representante del fraccionamiento y la asociación.

Si fuera el caso, de que se haya agotado el monto de fianza exhibida, es decir del equivalente a los 6 seis meses del importe de la cuota, el asociado o el afiliado, deberán exhibir una fianza de cumplimiento de obligaciones emitidas por una institución afianzadora debidamente autorizada en México y cuyos términos y condiciones sean aceptables por el Consejo de Directores.

Dicha fianza, deberá estar vigente, hasta que prescriban las acciones correspondientes y deberá tener un término de 2 (dos) años renovables, y tener un valor equivalente a 2 (dos) años Cuotas de Gasto Común mensual. La fianza podrá hacerse efectiva en cualquier tiempo por incumplimiento de cualquier obligación a cargo de los Asociado Propietarios.

La Póliza de fianza deberá mencionar que dicha fianza no podrá ser cancelada sino mediante autorización del Consejo de Directores, de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Colinas de Santa Anita, A. C.

En caso de que algún Asociado Propietario o poseedor de inmueble, que haya incurrido en la falta de pago oportuno, prevista en los apartados anteriores, o bien en la falta de pago de cualquier aportación que se hubiere fijado y no contrate la fianza establecida en el presente Artículo, el Consejo de Directores podrá proceder a obtener el cobro de dichas cuotas, hasta en forma judicial, en cuyo caso los gastos erogados por éste concepto, serán cubiertos o a cargo del asociado o afiliado.

ARTÍCULO 24.- Arrendamiento de una Propiedad.- En caso de arrendamiento o cualquier transmisión de uso temporal de una Propiedad, el beneficiario de dicho arrendamiento o transmisión de uso, deberá cumplir con las disposiciones de este Reglamento y demás disposiciones aplicables al Fraccionamiento. En caso de que el beneficiario no cumpla, el Consejo de Directores podrá hacer efectiva la Fianza en contra del Asociado Propietario de la Propiedad objeto de arrendamiento o que se ha transmitido su uso.

ARTÍCULO 25.- Transmisión de la Propiedad.- El propietario de cualquier Propiedad podrá, sujeto a lo aquí establecido, enajenar, hipotecar, gravar, arrendar o en cualquier forma disponer de su Propiedad, debiendo en caso de verificarse o propalarse dicha venta o transmisión incluir dentro del contrato una cláusula que obligue al adquirente a solicitar su inclusión en la asociación, en calidad de Asociado propietario, previo pago de la aportación correspondiente.

ARTÍCULO 26.- Derechos de paso a las Áreas Públicas y Acceso a los Inmuebles.- Cada Asociado Propietario gozará de un derecho de paso no exclusivo, común a cada uno de los Asociados Propietarios, adyacente a cada Propiedad, para entrar y salir por todas las Áreas Públicas, sujetas a las reglas, reglamentos y restricciones que al efecto dicte el Consejo de Directores, el Reglamento de Construcción. Cada Asociado Propietario tendrá un derecho perpetuo sin restricción alguna para entrar y salir de la Propiedad de su propiedad; cualquier traspaso, gravamen, venta judicial o alguna otra transmisión de cualquier derecho individual en las Áreas Públicas serán nulos. Dichos derechos solo podrán transferirse en forma conjunta con la propiedad de cualquier Asociado Propietario y a la cual dicho derecho le está asignado.

Todas y cada una de las viviendas, secciones, servicios, estacionamientos, accesos, áreas públicas o servicios públicos o lugares, intercomunicaciones deben utilizarse exclusivamente y específicamente para los objetivos de sus características, porque prestan servicios o satisfacen necesidades de carácter colectivo, que pertenecen a la

asociación o bien que ésta goza de la concesión respectiva otorgada por la autoridad conducente y en ningún caso será materia de uso particular ni de limitación de dominio, por ninguno de los asociados, poseedores de inmuebles, sus habitantes, o sus causantes o causahabientes.

Cada una de las propiedades del fraccionamiento se destinaran para "uso habitacional Unifamiliar"

Y serán bienes públicos, áreas públicas o servicios públicos, los que prestan un servicio y satisfacen necesidades de la comunidad habitante del fraccionamiento Colinas de Santa Anita, se incluyen el acceso general, las bardas, las cercas o setos que se levantaron para delimitar los linderos del predio, así como aquellas porciones no destinadas al uso exclusivo de una vivienda que por ley o su destino deben considerarse como tal por ser necesarios para la existencia de seguridad o cualquier fin semejante.

#### CAPÍTULO SÉPTIMO.

##### DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 27.- La Asamblea y sus Facultades. La Asamblea será el órgano supremo de la Asociación encargado de conocer y resolver de todos los asuntos relacionados con la administración, mantenimiento y operación de la asociación y el fraccionamiento y cuyas funciones podrá delegar a un tercero en términos de este Reglamento, siendo por lo mismo, competente para resolver todos los asuntos relativos a los Inmuebles y Áreas Públicas. Las resoluciones adoptadas por la Asamblea serán obligatorias aún para los ausentes o disidentes.

Se llamara Asamblea a la reunión de todos los propietarios, la cual una vez debidamente instalada, será órgano supremo de autoridad de la asociación y en materia administrativa, del fraccionamiento.

ARTÍCULO 28.- Las asambleas, se verificarán en la forma y términos que fija el estatuto de la asociación, es decir a lo estipulado en la escritura constitutiva de la asociación y éstas podrán ser ordinarias, extraordinarias y especiales, así los acuerdos en ella adoptados, obligan a todos y cada uno de los asociados y miembros afiliados de la asociación.

ARTÍCULO 30.- Periodicidad de las Asambleas.- La Asamblea General Ordinaria se reunirá por lo menos dos veces al año, durante los dos primeros años de existencia de esta asociación y el Consejo de Directores, el presidente del Consejo de Directores en forma individual o bien el Comisario en su caso, convocarán a Asamblea General cuando lo

estimen conveniente, pero estará obligado a hacerlo cuando lo pida por lo menos el 25% veinticinco por ciento del total de Asociados.

ARTÍCULO 31.- Convocatoria.- Las convocatorias contendrán el Orden del Día, indicando los puntos que serán materia de resolución; serán suscritas por el Presidente y Secretario del Consejo y deberán constar por escrito, contener la orden del día, mencionar el lugar, día y hora de su celebración y deberá ser publicada en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la asociación y será colocada en la puerta de ingreso al fraccionamiento o bien en las oficinas de la asociación, con por lo menos 15 días de anticipación. Cualquier Asamblea, ya sea Ordinaria, Extraordinaria o Especial, podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria, si se encuentra reunida la totalidad de los Asociados Propietarios con derecho a voto, ya sea que se encuentren presentes o representados en el momento de la votación.

ARTÍCULO 32.- Requisitos.- Las Asambleas serán presididas por el Consejo de Directores, y a falta de éste actuará en su lugar la persona que sea designada por la Asamblea por simple mayoría de votos de los Asociado Propietarios presentes o representados en dicha Asamblea. Antes de instalarse la Asamblea, la persona que la presida designará a uno o más escrutadores a fin de que hagan el recuento de los Asociado Propietarios presentes o representados en dicha asamblea.

En cualquier caso, sólo tendrán derecho a voto, aquellos Asociado Propietarios que se encuentren al corriente en sus pagos al momento de celebrarse la Asamblea, tanto en el pago de sus Cuotas como de sus aportaciones, en cualquiera de sus modalidades y demás obligaciones establecidas.

En cualquier caso, sólo tendrán derecho a voto, aquellos Asociado Propietarios que se encuentren al corriente al momento de celebrarse la Asamblea, tanto en el pago de sus Cuotas o de sus aportaciones, en cualquiera de sus modalidades y demás obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 33.- Actas de Asamblea.- De cada asamblea se levantará un acta por el secretario de la asamblea, que será firmada por el presidente, el secretario y el (los) escrutador (es). Esta acta deberá estar acompañada de la lista de asistencia donde se contengan los nombres y firmas de los Asociado Propietarios o sus representantes que asistieron a la asamblea.

Las actas de asamblea que se levanten, se deberán transcribir en un libro de actas de asamblea que al efecto guarde y conserve el Consejo de Directores.

ARTÍCULO 34.- Libro de Registro de Asociado Propietarios.- El Consejo de Directores tendrá a su cargo la guarda y conservación de un libro de registro de Asociados Propietarios en el que se asentarán los nombres de los Asociado Propietarios, así como el domicilio para recibir notificaciones, que deberá ubicarse dentro del propio fraccionamiento, No se reconocerá la calidad de Asociado Propietario para asistir o hacerse representar en asambleas, a aquella persona que no esté registrada en este libro.

## CAPÍTULO OCTAVO DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 35.- El Consejo de Directores .- El Consejo de Directores será la persona física o moral designada por la Asamblea que fungirá como el representante de la Asociación y de sus asociados y será el responsable de administrar, mantener, operar y controlar las Áreas Públicas, Servicios Públicos o Bienes Públicos y de vigilar el cumplimiento de éste Reglamento, los estatutos establecidos en la escritura constitutiva de la asociación y cualesquiera otras reglas expedidas por el Consejo de Directores o la Asamblea.

Funciones. El Consejo de Directores tendrá entre otras facultades y obligaciones, las siguientes:

- a) Cuidar y vigilar las Áreas Públicas, Servicios Públicos o Bienes Públicos.
- b) Atender y operar las instalaciones y servicios generales.
- c) Realizar todos los actos de administración y conservación de los bienes de propiedad pública.
- d) Convocar a la Asamblea de Asociado Propietarios cuando proceda o lo juzgue necesario, en los términos de este Reglamento.
- e) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
- f) Efectuar el presupuesto de egresos y vigilar que se cumpla con el presupuesto de ingresos.
- g) Recaudar las cuotas o aportaciones en cualquiera de sus modalidades, para el cumplimiento de los objetivos establecidos en éste Reglamento, la escritura constitutiva de la asociación y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los Asociado Propietarios o de los poseedores, desglosando en su caso los impuestos o derechos que hayan de enterarse al Estado.
- h) Llevar el libro de actas de asambleas, actas de asambleas del Consejo de Directores , registro de Asociado Propietarios, para registrar los ingresos y egresos de la Asociación, así como cualquier otro que requieran las disposiciones legales aplicables.
- i) Pagar el importe de los gastos de administración y mantenimiento de las Áreas Públicas, Servicios Públicos o Bienes Públicos.

- j) Verificar que se mantenga en buen estado y perfecto funcionamiento la Asociación y el fraccionamiento.
- k) Establecer requisitos razonables respecto de membresías, cuotas de admisión o de otros conceptos, en relación con el uso de cualquier instalación de las Áreas Públicas, Servicios Públicos o Bienes Públicos.
- l) Realizar la selección, contratación y remoción del personal contratado para el mantenimiento de las Áreas Públicas, Servicios Públicos o Bienes Públicos.
- m) Rendir cuentas y presentar el informe de su gestión anual a la Asamblea.
- n) En su caso, contratar y conservar los seguros y las finazas previstos por este reglamento.
- o) Las demás funciones y obligaciones que la Ley, el presente Reglamento o los acuerdos de la Asamblea le impongan.
- p) Efectuar los gastos comunes en términos de este reglamento.
- q) El cuidado y vigilancia de los bienes públicos, Áreas Públicas, Servicios Públicos ubicados dentro del fraccionamiento , así como la atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- r) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona.
- s) La preparación de un presupuesto de gastos comunes anuales que someterá a la consideración de la Asamblea Anual de propietarios, así como la recaudación de los que a cada uno de los propietarios corresponda pagar de gastos comunes.
- t) Llevar contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido.
- u) En el caso de siniestro parcial, recabar la indemnización correspondiente, que empleará en volver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro.
- v) Establecer y mantener al corriente el registro de propietarios e inquilinos y proporcionar a la Asamblea la información necesaria relativa al número de votos que corresponda a cada propietario.
- w) Llevar un registro de los contratos de arrendamiento, celebrados por los propietarios y verificar que dichos contratos no contengan disposiciones contrarias a la Ley, el presente reglamento o los estatutos de la asociación.
- x) Realizar todos los actos de administración y los necesarios para la conservación del fraccionamiento.

Las medidas y disposiciones que dicte el Consejo de Directores, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios a menos que la Asamblea, por mayoría las modifique o Revoque.

**ARTÍCULO 36.- Poderes del Consejo de Directores.** El Consejo de Directores tendrá las más amplias facultades reconocidas por la Ley para celebrar todo tipo de contratos y realizar toda clase de actos y operaciones que por ley o por disposición de este

Reglamento le correspondan para llevar a cabo sus funciones, así como representar a éste ante toda clase de autoridades judiciales, laborales o administrativas, ya sean federales, estatales o municipales con los siguientes poderes: A). Representar a la Asociación con Poder General Judicial Para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades, generales y especiales que requieren cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2207 dos mil doscientos siete, párrafo primero y 2236 dos mil doscientos treinta y seis, del nuevo Código Civil del Estado y sus correlativos, los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal y demás Estados de la Federación, estando facultades de manera enunciativa y no imitativa para representar a la Asociación en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa desde su principio hasta su fin; para desistirse aún del Juicio de Amparo; para transigir; para comprometer en árbitros; para absolver y articular posiciones; para hacer cesión de bienes; para recusar; para recibir pagos; para asistir a remates; hacer posturas, pujas y mejoras; pedir adjudicación de bienes; ante toda clase de autoridades.

B). Administrar los negocios y bienes de la Asociación con Poder General para Actos de Administración en los términos del segundo párrafo del artículo 2207 dos mil doscientos siete, del nuevo Código Civil del Estado y su correlativo el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil para el Distrito Federal y demás Estados de la Federación, conservando y acrecentando los negocios de la Asociación; hacer adquisición de bienes; dar y recibir en arrendamiento, comodato.

En los Juicios o procedimientos Laborales tendrán la representación legal a que se refieren los Artículos 11 once, 692 seiscientos noventa y dos, fracciones II y III, 694 seiscientos noventa y cuatro, 695 seiscientos noventa y cinco, 786 setecientos ochenta y seis, 876 ochocientos setenta y seis, fracciones I y VI, 899 ochocientos noventa y nueve, en relación en lo aplicable con las normas de los capítulos XII y XVII del Título Catorce, todos de la Ley Federal de Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales, con las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa: podrá actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y, para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero patronales y para ejercitarse ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo así como INFONAVIT, IMSS y FONACOT a realizar todas las gestiones y trámites para la solución de los asuntos que se le ofrezcan ; podrá asimismo, comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; en consecuencia, llevará la representación patronal para los



efectos del artículo once, cuarenta y seis y cuarenta y siete y también, la representación legal de la empresa para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracciones II y III segunda y tercera; podrá comparecer al desahogo de pruebas confesionales en los términos del artículo setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar las pruebas confesionales en todas sus partes; podrá señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones, en los términos del artículo ochocientos setenta y seis; podrá comparecer con toda la representación legal bastante y suficiente para acudir a las audiencias a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres en sus tres fases de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del artículo ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta; también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos del artículo ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro, todos de la Ley Federal del Trabajo; podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales y para toda clase de Juicios o Procedimientos de Trabajo que se tramiten ante cualesquiera Autoridades. Podrá así mismo celebrar contratos de trabajo y rescindirlos; podrá así mismo presentar denuncias y querellas del orden penal intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles mercantiles, penales, administrativos, laborales e incluso de Amparo, y desistirse de unos y otros; podrá representar a la Asociación ante toda clase de Tribunales de cualesquier fuero, y ejercitar toda clase de acciones, excepciones, defensas y reconveniciones, transigir, comprometer en árbitros y arbitradores, absolver y articular posiciones, recusar, hacer y recibir pagos, etcétera.

C). Representar a la Asociación con Poder General para Actos de Dominio, en los términos del tercer párrafo del artículo 2207 dos mil doscientos siete del nuevo Código Civil del Estado y su correlativo el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil para el Distrito Federal y demás Estados de la Federación, por lo tanto, podrá enajenar o vender bienes muebles o inmuebles, derechos y acciones; gravar y obligar a la asociación con los bienes sociales que formen el patrimonio de ésta en cualquier forma permitida por la Ley.

D). Abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Asociación, con facultades de designar y autorizar personas que giren a cargo de las mismas.

E). Conferir Poderes Generales o Especiales con facultades de substitución o sin ellas y revocarlos.

F). Convocar Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, ejecutar sus acuerdos y en general, llevar a cabo los actos y operaciones que fueren necesarios o convenientes para los fines de la Asociación, con excepción de los expresamente reservados por la Ley o por éstos Estatutos a la Asamblea.

G). Podrá en consecuencia obligar cambiariamente a la Asociación, en los términos del artículo 9o. Noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, suscribiendo con cualquier carácter Títulos de Crédito, renunciar a derechos personales y reales de la misma, transigir, renunciar al domicilio de la Asociación y someterla a otra jurisdicción . Podrá así mismo, nombrar Gerentes y apoderados Generales y Especiales, funcionarios y empleados, con las facultades que consten en los mandatos o nombramientos respectivos y revocarlos.

Bajo ninguna circunstancia las facultades de dominio y de suscripción de títulos de crédito podrán ser ejercidas de manera individual, para cuyo caso siempre se requerirá de por lo menos tres personas que gocen de estas facultades, a su vez, las facultades de dominio y de suscripción de títulos de crédito, no podrán ser Conferidas, Otorgadas, Sustituidas, Revocadas o Limitadas, sino por acuerdo o comparencia de por lo menos tres personas que gocen de estas facultades, por lo que dichas facultades tanto para Conferir, Otorgar, Sustituir, Revocar o Limitar, siempre se ejercerán de forma mancomunada.

ARTÍCULO 37.- Duración del Cargo.- En los términos de este Reglamento, el cargo del Consejo de Directores será por 1 un año, o por tiempo indefinido si es que la asamblea correspondiente no decretase su remoción, a menos que sea removido mediante resolución tomada por los Asociado Propietarios en Asamblea Ordinaria.

ARTÍCULO 38.- Control de Acceso.- El Consejo de Directores tendrá la obligación de controlar el acceso a la Propiedad utilizando los medios que el Consejo de Directores considere apropiados, tales como contratar personal respectivo, requerir el registro de vehículos, invitados, empleados, conductores y otras personas que entren al Fraccionamiento.

ARTÍCULO 39.- Sanciones.- El Consejo de Directores estará facultado para ejecutar las sanciones que llegue a determinar el Consejo de Directores por la comisión de infracciones a éste Reglamento, al Reglamento de Construcción o cualquier resolución tomada por la Asamblea, incluyendo sanciones pecuniarias y/o restricciones al derecho de usar cualquier instalación dentro de las Áreas Públicas, Servicios Públicos o Bienes Públicos.

CAPÍTULO NOVENO  
DEL CONSEJO DE DIRECTORES

ARTÍCULO 40.- Composición.- La Presidencia y Secretaría del Consejo de Directores se integrará (i) por dos personas que al efecto designe el Desarrollador o fraccionador, mientras el 20% veinte por ciento la totalidad de los Inmuebles que integran el fraccionamiento, sus secciones o partes no hayan sido vendidos, (ii) después de que la totalidad de los Inmuebles sean vendidos, el Consejo de Directores estará integrado por los miembros que para tal efecto designe la Asamblea General de Asociados Propietarios, sin que el número de dichos miembros exceda de 9 (nueve) y siempre siendo un número impar en el que se incluyan tanto el Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo, en el entendido de que se designará de entre sus miembros a una persona que fungirá como presidente, quién tendrá voto de calidad en caso de empate al momento de adoptarse cualquier resolución dentro de la competencia del propio Consejo de Directores.

ARTÍCULO 41.- Facultades y Funciones.- El Consejo de Directores tendrá las siguientes facultades y funciones:

- (a) Vigilar que el Consejo de Directores cumpla con todas las resoluciones de la Asamblea y todos lo demás deberes y obligaciones que le impone la Ley y este Reglamento.
- (b) Revisar los estados de cuenta que debe presentar el Consejo de Directores a la Asamblea Ordinaria de Asociados Propietarios.
- (c) Verificar la existencia y manejo de las inversiones de los fondos, así como establecer mecanismos de auditoria y revisar sistemas de contabilidad y abrir y cerrar cuentas bancarias y de inversión
- (d) Informar a la Asamblea Ordinaria de Asociado Propietarios sobre cualquier incumplimiento de los Asociado Propietarios a las disposiciones de este Reglamento, y discutir con el Consejo de Directores dichos incumplimientos.
- (e) Convocar a Asamblea de Asociado Propietarios cuando el Consejo de Directores no lo haga, en casos requeridos por la Ley y este Reglamento, cuando a su juicio sea necesario e informar a la Asamblea de cualquier irregularidad en que haya incurrido el Consejo de Directores, con notificación éste para que comparezca ante la Asamblea.
- (f) Las demás que deriven de la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 42.- Sesiones del Consejo de Directores. El Consejo de Directores sesionará cuando sea citado por escrito por su Presidente, por la mayoría de sus miembros o por el Consejo de Directores, con una anticipación mínima de 15 (quince) días hábiles anteriores a la sesión. La convocatoria será firmada por quien la haga y entregada en el domicilio

registrado de cada miembro del Consejo, señalando fecha, lugar y hora de la sesión. Las quedarán legalmente instaladas con la asistencia de la mayoría de sus miembros, los cuales no pueden ser representados y sus resoluciones serán válidas por la mayoría de los miembros asistentes. Cada miembro tiene derecho a un voto. Las actas del Consejo de Directores se asentarán en un libro especial y serán firmadas por los asistentes.

Podrá la desarrolladora, por conducto de su Administrador, convocar cuando así lo desee o a sus intereses convenga a una Asamblea de propietarios para renunciar a los cargos y las facultades conferidas en calidad de Presidente Y Secretario y dar posesión a los nuevos miembros del Consejo de Directores que corresponda de acuerdo con lo previsto en este reglamento.

El presente Reglamento entrara en vigor en la forma y términos previstos en el mismo y en la escritura constitutiva.

#### CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS CUOTAS Y APORTACIONES.

ARTÍCULO 43.- Cuotas.- Los Asociado Propietarios, así como los miembros afiliados, deberán cubrir una Cuota de Mantenimiento y Gastos Comunes a efecto de sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios de las Áreas Públicas, Servicios Públicos o Bines Públicos, del fraccionamiento así como de las instalaciones de la asociación, previstas en el presupuesto de Egresos.

El Consejo de Directores será el encargado de establecer anualmente dichas Cuotas de conformidad con la superficie de propiedad de cada inmueble si así se dispusiere, mismas que deberán de ser aprobadas por la Asamblea extraordinaria de Asociados Propietarios, tras haber analizado a su vez el presupuesto anual de gastos que en la misma Asamblea les presente el Consejo de Directores, salvo las emergencias previstas en este Reglamento.

Las Cuotas Extraordinarias o únicas son aquellas que se determinarán a efecto de cubrir gastos no previstos en el presupuesto de egresos.

Asimismo, el Consejo de Directores tendrá derecho a cobrar las Cuotas, sujeto a la aprobación de la Asamblea, a todo Asociado Propietario o bien miembro afiliado o poseedor de un inmueble ubicado dentro de La Asociación.

De igual manera, cada propietario o poseedor pagará, de forma independiente, los servicios de energía eléctrica, teléfono, telecable, agua potable y todos aquellos que utilice en forma exclusiva en esa propiedad.

Los propietarios que no ocupen por si mismos su unidad, serán responsables personalmente de la ejecución y cumplimiento de los cargos y condiciones impuestas por el presente reglamento.

Cada propietario se obliga a contribuir puntual e íntegramente con el pago de las cargas comunes, en el porcentaje que le corresponda según el presupuesto que acuerde la asamblea y en la forma que esta determine su pago.

Son cargas comunes:

Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que requieran las diversas partes de áreas públicas, servicios públicos, o bienes públicos.

Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y manual al servicio de los intereses comunes.

Las erogaciones por utensilios o equipos necesarios para la conservación, limpieza y servicio de los bienes públicos áreas públicas o servicios públicos.

Las primas de seguros en su caso.

En general todos los gastos que determine la Ley de la materia, este Reglamento, la escritura constitutiva de la asociación o los que se acuerden en la Asamblea de Propietarios.

Las cargas comunes y las obras necesarias para mantener, las áreas públicas, servicios públicos o bienes públicos, en buen estado de conservación, para que los servicios funcionen eficazmente, se ejecutaran por el Consejo de Administración o sus subordinados, sin previo acuerdo de los propietarios, con cargo al presupuesto de gastos autorizado.

El desarrollador o fraccionador, gozará de un 80% Ochenta por ciento de descuento en el pago de sus aportaciones o cuotas, sobre todos aquellos Inmuebles que a la fecha del pago no hayan sido vendidos, la presente disposición, sólo podrá ser modificada por resolución adoptada en Asamblea Especial de Asociados Propietarios, en la cual se

verifiquen todas y cada una de las condicionantes que ésta requiera, al ser necesaria cláusula especial por éste concepto.

Para los efectos de este reglamento, no se entenderán como vendidos los Inmuebles a terceros, si el Desarrollador transfiere dichos Inmuebles a empresas filiales, subsidiarias o controladoras del Desarrollador, a sus socios, accionistas o familiares directos de éstos, como parte de una reestructuración corporativa del Desarrollador.

Para efectos de lo anterior, se entenderá como empresas filiales, subsidiarias o controladoras del Desarrollador o fraccionador, aquellas sociedades en las que: (i) el control accionario del Desarrollador o fraccionador y de la empresa filial de éste se encuentre detentado por un mismo socio o accionista o grupo de socios o accionistas en tal proporción que se asegure el control corporativo de ambas sociedades; (ii) el Desarrollador mantenga control accionario y poder de decisión en las resoluciones corporativas de la empresa en cuestión; (iii) se detente la mayoría de las acciones o partes sociales del Desarrollador, asegurando con esto el control corporativo del Desarrollador.

Son Aportaciones.- Aquellas entregas de dinero que lleve a cabo el asociado a la asociación pudiendo ser (Iniciales, Única, Ordinaria o Extraordinarias), las que serán fijadas por la asamblea general de la asociación o bien por su consejo de directores, según la naturaleza de la aportación y que serán destinadas a formar fondos, reservas o patrimonio de la asociación en cualquiera de sus modalidades.

ARTÍCULO 44.- Falta de Pago Puntual.- La falta de pago puntual de la Cuota, aportación o servicio que se brinde, causará intereses contados a partir de la fecha en que dicha Cuota o aportación sea exigible a una tasa equivalente a Cetes (certificados de la Tesorería) por 2 (dos), o bien, equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio por 2 (dos).

Las Cuotas, aportaciones o servicios junto con sus intereses, cargos moratorios, costos y cuentas razonables de abogados, serán también a cargo del Asociado Propietario de dicha Propiedad. En caso de transmitir los derechos sobre la Propiedad, el adquirente será subsidiaria y será solidariamente responsable por cualquier Cuota, aportación u otros cargos adeudados independientemente de su naturaleza al momento de la transmisión.

Ningún Asociado Propietario se podrá exceptuar de la responsabilidad del pago de sus Cuotas o Aportaciones alegando el no uso de las Áreas Públicas, abandono de su Propiedad u otros similares.

El pago de Cuotas es una obligación separada e independiente a cargo de cada Asociado Propietario. No se podrá en ningún caso solicitar, ni se permitirán disminuciones,

eliminaciones o compensaciones, por incumplimientos alegados del Consejo de Directores en tomar acciones o llevar a cabo alguna función que les corresponda, o por inconveniencias o malestares que surjan por la realización de reparaciones, o por cualquier otra acción que tome, con excepción del descuento establecido a favor del Desarrollador, tanto en las cuotas o aportaciones.

ARTÍCULO 45.- Obligación del Pago de Cuotas o Aportaciones para el Desarrollador.- Mientras no se hubieran vendido el 20% veinte por ciento de la totalidad de los inmuebles que integran el fraccionamiento, el Desarrollador contribuirá a los gastos de mantenimiento de la Asociación y del fraccionamiento con el equivalente al 20% veinte por ciento del monto de las cuotas o aportaciones de los Inmuebles no vendidos, de acuerdo al presupuesto aprobado para garantizar el mantenimiento y servicio de la Asociación, por lo que, mientras no se haya llevado a cabo la venta de la totalidad de los predios o inmuebles, el desarrollador gozará de una quita o descuento equivalente al 80% ochenta por ciento de la cuota o aportación en cualquiera de sus modalidades.

Así, bajo ninguna circunstancia éste beneficio otorgado a favor del Desarrollador, podrá ser modificada por la asamblea por asamblea ordinaria o extraordinaria, al encontrarse ésta obligación de pago, sujeta a la condición resolutoria señalada en el entendido que de que se deben haber vendido el 80% ochenta por ciento de los lotes que integran el fraccionamiento, sus partes o secciones, además dichas cuotas o aportaciones, podrá ser pagadas hasta en especie, según convenga a los intereses del desarrollador o fraccionador.

ARTÍCULO 46.- Cuotas Especiales o Extraordinarias.- En adición a otras Cuotas Autorizadas, el Consejo de Directores tendrá la facultad de cargar Cuotas Especiales o Extraordinarias para cubrir gastos no presupuestados o que sobre pasen a los presupuestados.

Cualesquiera de estas Cuotas extraordinarias o especiales serán distribuidas entre todos los Inmuebles, Las Cuotas Extraordinarias o especiales, serán cubiertas en la forma y tiempo que determine el Consejo de Directores. Se considerará que las Cuotas Extraordinarias o especiales han sido aprobadas a menos que se desapruében en Asamblea por una mayoría del total de votos de los Asociados Propietarios.

El Consejo de Directores dará aviso de cualquier Cuota Extraordinaria o especial a cada Asociado Propietario con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a que se deba cubrir pero en ningún caso estará obligado a convocar a Asamblea.

## CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO SANCIONES

ARTÍCULO 47.- Procedimiento de Ejecución por Cobro de Cuotas.- El incumplimiento por parte de algún Asociado Propietario a pagar en el tiempo y forma que se llegue a determinar las cuotas de mantenimiento o aportaciones que correspondan a su Propiedad, traerá por consecuencia el cobro de las cuentas pendientes de pagar en la vía ejecutiva civil, incluyendo los adeudos registrados por tal concepto, así como intereses moratorios y penas convencionales que estipule el Reglamento.

El cobro de las cantidades indicadas en la vía indicada será procedente, si el estado de cuenta correspondiente va suscrito por el Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Directores, así como copia certificada por dichas personas de la parte relativa del Acta de Asamblea, de este Reglamento en su caso, o del documento en que se hayan determinado las cuotas, aportaciones o sanciones a cargo de los Asociado Propietario. Esta acción sólo podrá ejercitarse cuando existan 6 (seis) meses pendientes de pago de cuotas a cargo de cualquier Asociado Propietario y será la única controversia que pudiera dirimirse ante el tribunal correspondiente, sin que exista la obligación de optar por el arbitraje previsto en este reglamento y los estatutos de la asociación.

El acta de Asamblea en que se acuerde el pago de cuotas o aportaciones en las que se distribuyan los gastos efectuados, servirá de título para exigirlos en juicio civil ejecutivo.

ARTÍCULO 48.- Remate del Lote en Caso de Incumplimiento.- El Asociado Propietario que deje reiteradamente de cumplir con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos sobre la Propiedad de su propiedad en subasta pública. El ejercicio de esta acción corresponde al Consejo de Directores, y sólo después de haber obtenido el acuerdo del 60% (sesenta por ciento de los Asociado Propietarios con derecho a voto reunidos en Asamblea), al ser esta disposición, consecuencia del artículo anterior, la vía judicial será la procedente, sin que previamente se haya agotado el arbitraje o cualesquier otro medio de resolución de controversias que conste en éste reglamento o los estatutos de la asociación.



## CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LA VIGILANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Comité de Vigilancia se integrara como mínimo de tres miembros, un presidente y dos vocales, o los que determine la Asamblea tendrán las siguientes facultades y obligaciones.

I.- Cerciorarse de que el Consejo de Directores cumpla los acuerdos de la Asamblea General, así como los demás deberes que le impongan la Ley, la escritura constitutiva de la asociación y éste Reglamento.

II.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir El consejo de Directores, ante la asamblea.

III.- Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.

IV.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la Administración de la asociación y del fraccionamiento.

V.- Informar a la asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los propietarios y de los miembros afiliados, según cuentas del Consejo de Directores.

VI.- Coadyuvar con el Consejo de Directores en observaciones a los Propietarios o poseedores sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

VII.- Convocar a Asamblea, cuando a su requerimiento el Consejo de Directores no lo haga dentro de los tres días siguientes: Asimismo, convocarla cuando a su juicio sea necesaria informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Consejo de Directores, con notificación a éste, para que comparezca a la asamblea relativa; y

VIII.- Las demás que derivan de las leyes, de la escritura de constitución de la asociación y del Reglamento.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO.  
DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 49.- Terminación de la Asociación.- La terminación voluntaria de la Asociación requerirá del consentimiento del 100% (cien por ciento) de los Asociados Propietarios reunidos en Asamblea.

ARTÍCULO 50.- Validez.- Si cualquiera de los acuerdos, condiciones, restricciones o cualquier otra disposición del presente Reglamento resultare ilegal o nulo por aplicación de ley, el resto de las disposiciones quedarán vigentes surtiendo sus efectos plenamente.

CUMPLIMIENTO

Para la resolución de cualquier controversia o disputa que pudiere derivar de la ejecución y cumplimiento total o parcial del presente Reglamento de Construcción, las partes deberán intentar primero resolverla mediante una conciliación entre ellas, para lo cual la parte que busca la conciliación deberá notificar a la otra parte: (i) la naturaleza de la controversia, (ii) su deseo de resolver la misma mediante conciliación, y (iii) la propuesta de una fecha tentativa para iniciar las pláticas conciliatorias.

Si la Asociación y el Propietario no logran resolver las controversias en un término de 30 (treinta) días naturales a partir del inicio de las pláticas conciliatorias las partes se someten a los tribunales competentes de la Ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, renunciando a cualquier otro domicilio presente o futuro que pudiera corresponderles.