

**ANEXO "B" REGLAMENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO "COSTA DEL TÍTULO
PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES**

ARTICULO 1. Para aclarar el Régimen de Condominio que se constituye en los términos que se emplean en este instrumento, se establecen las siguientes definiciones:

LEY: La ley regulatoria del artículo 1121 del Código Civil del Estado de Sonora.

CONDÓMINOS: La o las persona que de conformidad con los términos del Código Civil del Estado de Sonora tenga derecho de propiedad, tengan los derechos de fideicomisarios, o a los cesionarios o causahabientes que posteriormente adquieran dichos derechos.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Significara la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio que se establece mediante este instrumento.

PREDIO: Significara el inmueble denominado Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR", el cual se describe en el párrafo I del Capítulo de Antecedentes de este documento, sin incluir las construcciones o mejoras que sobre el mismo se efectúen.

DESARROLLO: Significara la totalidad del Predio, así como las construcciones y mejoras que en el se realicen. **AREA(S) COMUN(ES):** Significara los bienes que se identifican en el Antecedente VII de este instrumento, los cuales pertenecen en común y de manera indivisible a todos los propietarios.

PROPIEDAD(ES) EXCLUSIVA(S) : Significara cada uno de los inmuebles, así como las construcciones realizadas sobre los mismos, que siendo parte del Desarrollo, se destinen al uso exclusivo de un solo Condómino. **LOTE(S):** Significara el inmueble de uso exclusivo o privativo de cada Propietario y las construcciones que sobre el mismo se lleve a cabo (Propiedad Exclusiva), así como la Participación proporcional sobre el Área Común.

GASTOS COMUNES: Significara e incluirá las erogaciones actuales o estimadas para cubrir la administración y gastos de mantenimiento, conservación y operación de las Áreas Comunes, junto con una reserva razonable para dichos propósitos.

CUOTA(S): Significara la cantidad con que cada uno de los propietarios cooperará para cubrir los gastos incurridos con motivo de la administración, mantenimiento, conservación y operación del Desarrollo

PARTICIPACION: Significará el porcentaje que represente el valor de cada Lote en relación al valor total del Desarrollo, porcentaje que servirá de base para determinar cuantitativamente los diversos derechos y obligaciones de cada Condómino. Los porcentajes respectivos han quedado establecidos en el Antecedente VI de este instrumento.

ASAMBLEA O ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: Significara la reunión de los Condóminos, debidamente convocados para tal efecto.

ADMINISTRACION: Significará el texto de esta Segunda Sección del Acta Constitutiva.

ARTICULO 2. En lo no previsto expresamente en las definiciones a que se refiere el Artículo anterior, deberá tomarse en cuenta lo establecido por la Ley.

TÍTULO SEGUNDO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS LOTES

ARTICULO 3. Los Propietarios podrán usar, gozar y disponer libremente de sus respectivos Lotes, sin mas limitaciones que las establecidas en la Ley y las consignadas en el presente Reglamento.

ARTICULO 4. El uso Los Lotes queda sujeto a las siguientes restricciones: a) **USO:** Los Lotes deberán ser ocupados y usados por los Propietarios. y sus inquilinos o invitados, únicamente como casa-habitación, no permitiéndose el establecimiento de ningún comercio o negociación en los mismos.

b) **MOLESTIAS:** Ninguna actividad nociva, ilegal u ofensiva o contraria a la moral o a las buenas costumbres, podrá ser realizada en cualquier parte del Desarrollo. Tampoco podrá ser realizada actividad alguna que menoscabe la integridad de los lotes, la Propiedad Común o que pueda convertirse en molestias, o bien, que impida a los Propietarios el disfrute de sus respectivos lotes o de que por cual cualquier concepto diere lugar a un aumento de las Cuotas.

c) **RESTRICCIONES DE VEHICULOS;** Tráileres y casas móviles clase A, clase C y 5ª rueda no serán permitidos dentro del Desarrollo sin la previa autorización de la Administración.

d) **CONTROL DE ENTRADA:** Para la seguridad y mayor comodidad y privacidad de los Propietarios, sus inquilinos o invitados, habrá un puesto de control a la entrada del Desarrollo, operado por el personal que designe la Administración, con el propósito de evitar la entrada o el paso a personas extrañas o que no tengan relación con el propio Desarrollo. Los Propietarios, sus inquilinos o invitados, deberán identificarse a la entrada, a fin de que se les permita el paso al Desarrollo.

e) **SEÑALES:** No podrán colocarse a la vista del público, en ningún lote o en las Áreas Comunes del Desarrollo, excepto cuando tengan la previa autorización de la Administración.

f) **ANIMALES:** Los Propietarios, sus inquilinos o visitantes, podrán introducir al Desarrollo, hasta dos animales domésticos, tales como perros, gatos o pájaros, los cuales podrán ser conservados en sus Propiedades Exclusivas, aunque no pudiendo ser conservados con propósitos comerciales o para reproducción de los mismos. La Administración conservara permanentemente el control de dichos animales. No obstante lo anterior, ningún animal casero podrá ser conservado dentro del Desarrollo, si la permanencia de este resulta molesta o nociva a otros Propietarios. Ningún animal será permitido en las Áreas Comunes, a excepción de perros, siempre y cuando estén atados a una correa sostenida por una persona capaz de controlarlo. en consecuencia, las personas que introduzcan animales al Desarrollo, deberán desalojarlos de inmediato cuando por los sonidos que emitan molesten a los otros Propietarios. Los Propietarios deberán vigilar que los animales que estén a su cuidado no dañen o ensucien cualquier parte del Desarrollo.

g) DESPERDICIOS Y DESECHOS: Todos los desechos, basura y demás desperdicios, serán mantenidos en contenedores sanitarios para ser recolectados por quien contrate la Administración, estando prohibida la acumulación en los Lotes. Todos los equipos para la disposición o almacenamiento de materiales de basura serán mantenidos en condiciones limpias y sanitarias hasta el momento de su recolección.

h) ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION: A ningún Propietario le será permitido construir, usar u operar antenas externas, sin la previa autorización de la Administración.

i) TENEDEROS: Ningún tendedero exterior podrá ser instalado en los Lotes, los Propietarios, sus inquilinos o invitados, deberán lavar, y secar la ropa en lugares ocultos a la vista del público. En general, los Propietarios, sus inquilinos o invitados, usaran de los Lotes y Áreas Comunes, en forma ordenada y tranquila, no pudiendo realizar ningún acto que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad en las edificaciones o instalaciones en general del Desarrollo, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 5. Cada Propietario podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en sus Propiedades Exclusivas, aunque ajustándose a las previsiones que al efecto fije el presente Capítulo y el Reglamento de Construcción del Desarrollo a fin de ejecutar debidamente lo anterior, los Propietarios que vayan a construir, modificar o reparar en sus lotes lo deberán notificar a la Administración previo al comienzo de esas obras, ampliaciones o reparaciones, para que dicha Administración tome las medidas pertinentes para minimizar las incomodidades que se puedan causar a otros Propietarios. La notificación arriba mencionada deberá ser acompañada por los planos y especificaciones de los trabajos pretendidos por el propietario, y deberán entregarse a la Administración del Fraccionamiento Residencial Turístico "COSTA DEL MAR", para su revisión y aprobación de acuerdo con el Reglamento de Construcción del Desarrollo.

ARTICULO 6. Cada Propietario estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, su Propiedad Exclusiva, así como los servicios e instalaciones propias. En caso de que un Propietario descuide el mantenimiento de su Propiedad Exclusiva, incluyendo el jardín que pudiera existir dentro del Área Exclusiva de manera tal que la Administración considere que esa omisión menoscabe la buena apariencia o la seguridad del Desarrollo, la Administración notificará al Propietario los trabajos y obras que se requieran para que dicho mantenimiento se efectúe a fin de que dicho Propietario lo realice en un término razonable a partir de la fecha de la notificación. En caso de que el Propietario se negare a realizar las obras de mantenimiento o reparación correspondientes, dentro del plazo mencionado, la Administración ordenará que dichas obras se realicen a costa del citado Propietario, y si fuera necesario, se procederá en su contra en los términos de la Ley. Los Propietarios deberán permitir a las personas autorizadas por la Administración, en horario convenido, el acceso a su Propiedad Exclusiva para efectuar las reparaciones que requieran en los términos de este Artículo 6.

ARTICULO 7. Los Propietarios tendrán derecho a todo lo que se encuentre dentro de los linderos de su Propiedad Exclusiva, así como lo que sea consecuencia legal de su calidad de Propietario, a menos que se establezca lo contrario en este instrumento o por ley; Si la superficie y medidas de dicha Propiedad Exclusiva, fueren diferentes dentro de las que se consignen en el instrumento que formaliza su adquisición, las medidas y áreas actuales de la Propiedad Exclusiva prevalecerán.

ARTICULO 8. A cada Propietario le corresponde celebrar los Contratos respectivos para la prestación de los servicios de electricidad, agua, drenaje y otros que existieren.

ARTICULO 9. Los Propietarios podrán arrendar sus Lotes o consentir su uso por cualquier otro título legal, pero continuaran siendo personalmente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley y por este Reglamento. En los Contratos de Arrendamiento o en los que se conceda el uso de los Lotes a terceros, deberá hacerse referencia a la Escritura Constitutiva, quien deberá obligarse a cumplir con lo previsto en el mismo, siendo para tal efecto, solidariamente responsable con el Propietario. Los contratos antes mencionados deberán ser sometidos a consideración de la Administración, a fin de evitar el que contenga cláusulas contrarias a este Reglamento. La Administración anotará en el Libro de Registro que con tal objeto llevara los nombres y demás generales de los ocupantes.

ARTICULO 10. Los Propietarios podrán enajenar o gravar en cualquier forma sus Lotes.

ARTICULO 11. Toda enajenación o traspaso de un Lote, o derechos de fideicomisario, deberá ser comunicada oportunamente por escrito a la Administración para que registre el nombre e información personal del nuevo Propietario en el Libro respectivo mantenido para este efecto.

ARTICULO 12. Los Lotes, tal como se encuentran descritos en el Antecedente V de la Escritura Constitutiva, son indivisibles y en consecuencia, no podrán ser fraccionados. La disposición anterior no deberá ser considerada como que un lote no podrá ser usado o disfrutado por varias partes en conjunto.

ARTICULO 13. El adquirente de un Lote, será responsable de las Cuotas o gastos que se deban a la Administración que no hubiere cubierto el enajenante. Lo anterior no deberá entenderse como liberación del Propietario que vende, de su obligación de pagar los adeudos en cuestión, ya que este seguirá obligado en lo personal en forma solidaria con el nuevo Propietario de dicha obligación.

TITULO TERCERO DE LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 14. El derecho de cada Propietario sobre las Áreas Comunes, es decir, su porcentaje indiviso, será igual a la proporción que el Valor del terreno donde se localiza su Propiedad Exclusiva, represente en relación al valor de los terrenos donde se localiza la totalidad de las Propiedades Exclusivas del Desarrollo. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por valor de cada Lote, el señalado en el Antecedente V de la Escritura Constitutiva. Dicho derecho sobre las Áreas Comunes será inseparable de la Propiedad Exclusiva, por lo que solo podrá enajenarse, gravarse o ser embargado conjuntamente con esta última.

ARTICULO 15. Las Áreas Comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo en los casos exceptuados por la Ley.

ARTICULO 16. Cada Propietario tendrá el derecho de uso de las Áreas Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza, y destino ordinarios, sin restringir los derechos de uso y disfrute que de dichas áreas e instalaciones tienen otros condóminos o hacer más onerosos el costo de mantenimiento de las mismas.

ARTICULO 17. Ningún Propietario, ni sus inquilinos o visitantes, deberán ocupar u obstaculizar entradas, salidas, pasajes corredores, escaleras, jardines, plazas, estacionamientos, banquetas, pasos de circulación, ni las demás Áreas Comunes. La casa club, canchas de tenis, alberca, plazas, u otras áreas comunes, podrán ser arrendadas ni se permitirá su uso a personas diferentes a Propietarios, inquilinos o huéspedes, excepto con el consentimiento unánime de todos los Condóminos. Los tres accesos comunes a la playa tienen el propósito de dar acceso a la playa a todos los Condóminos. Los funcionarios de la Asociación debidamente electos tienen la autoridad de restringir la forma en que las áreas comunes son utilizadas. La Administración tiene la autoridad para marcar límites de velocidad, niveles de ruido, veces que se puede acceder y horas en que se puede acceder a las áreas comunes con vehículos todo terreno. La Administración tiene la autoridad de poner y publicar multas por infracciones. Las multas se le cargarán al Propietario responsable de cualquier infracción a los Reglamentos establecidos por la Administración. Cualquier Condómino que no pague las multas a su cargo, se le negará el acceso vehicular a la propiedad y no tendrá derecho al voto hasta que dicha multa sea pagada. El Condómino tiene el derecho de referir la infracción en cuestión a la Administración para su revisión.

ARTICULO 18. Los Propietarios podrán utilizar las azoteas de las construcciones que se efectúen en los Lotes para la instalación de antenas, contando con la previa autorización de la Administración.

ARTICULO 19. Cualquier desperfecto o daño que llegara a causar algún Propietario, sus inquilinos o invitados en las Áreas comunes, serán reparados a costa de dicho Propietario quien deberá cubrir el importe de tales gastos tan pronto como sea requerido para ello por la Administración.

TITULO CUARTO DE LAS CUOTAS

ARTICULO 20. Todos los Propietarios, aun cuando no se exprese en los contratos en que se formalizo la adquisición de su Lote, o los derechos de fideicomisario, deberán contribuir a cubrir con los Gastos Comunes, mediante el pago de las Cuotas, mismas que serán cobradas por la Administración, de conformidad con lo previsto en este Reglamento. Las Cuotas que deberá pagar cada Propietario se fijaran de conformidad con su Participación, tal y como fue definido en el Artículo I de este Reglamento. Entre los gastos que deberán ser cubiertos con el importe de las Cuotas, se consideraran, enunciativa y no limitativamente, los siguientes:

- a) Los sueldos y demás prestaciones al personal administrativo y de servicio.
- b) Las erogaciones necesarias para mantener las Áreas Comunes en buen estado de conservación, y para que los servicios del Desarrollo funcionen normal y eficazmente.
- c) Los gastos por los servicios de agua, drenaje, gas, energía eléctrica, seguridad, protección, recolección de basura, limpieza y demás servicios comunes que se requieran en las Áreas Comunes del Desarrollo.
- d) Las primas por los seguros que fuesen necesarios para la protección del Desarrollo.
- e) El impuesto predial relativo al área común.
- f) Los pagos que deban hacerse por concepto de cuota de arrendamiento de zona federal.
- g) Las erogaciones que se deriven del contrato o contratos que se celebren, a fin de que se proporcionen los servicios en general del Desarrollo.

ARTICULO 21. Las Cuotas serán de dos categorías: La primera se denominara Cuota Anual; la segunda, Cuota Especial.

La Cuota Anual y los tiempos y forma de pago será decretada por la Asamblea de Propietarios en la reunión que se celebre con motivo del cierre de cada ejercicio fiscal. La cuantía de estas Cuotas se determinara en relación al presupuesto para el siguiente ejercicio, presupuesto que deberá ser previamente aprobado por la Asamblea, quien determinara así mismo, el termino y forma de pago de dichas Cuotas. No obstante lo previsto, ninguna Cuota Anual excederá el porcentaje de inflación anual publicado por el Banco de México para el año inmediatamente anterior, excepto cuando un mayor incremento sea aprobado por mayoría de votos de los Propietarios por gastos incurridos en la construcción, reconstrucción, reparación o reposición del Área Común incluyendo accesorios y cualquier otro artículo que estas requieran. En la inteligencia de que, en caso de que la totalidad de las Cuotas Especiales excediera, durante un ejercicio fiscal, del veinte por ciento (20% del presupuesto de gastos de dicho periodo, tales Cuotas Especiales tendrán que ser aprobadas por una votación mayoritaria de todos los Propietarios. La obligación de cubrir las Cuotas Anuales y Especiales a que antes se hizo referencia, empezara a ser efectiva el día primero del mes siguiente a la fecha en que el primer Lote o los derechos fideicomisarios que amparen la cesión del Lote se formalice, o cuando así lo declare la Asamblea de Propietarios. Lo que ocurra primero.

ARTICULO 22. Los Propietarios deberán efectuar el pago de las Cuotas en la forma y términos que se mencionan en el Artículo 21, contra recibo expedido por la Administración. Las Cuotas no cubiertas dentro del plazo que corresponda causaran recargos por concepto de pena moratoria, a razón de 10 (diez) puntos arriba de la tasa C.P.P. para el mes inmediatamente anterior, publicada por el Banco de México. El porcentaje antes mencionado, podrá ser aumentado o disminuido por la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 23. La venta o traspaso de cualquier Lote o de los derechos de fideicomisarios sobre el mismo, no extingue la obligación que tenga el vendedor o cedente de pagar las Cuotas vencidas; obligación que será considerada como un gravamen sobre el Lote en cuestión o derechos de fideicomisario, pasando por lo tanto a cargo del adquirente, quien responderá de la misma en lo personal y solidariamente con el antiguo Propietario. Para tal efecto, el acta de la Asamblea en que se decreta el pago de Cuotas, deberá ser protocolizada ante Notario Publico, inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de la Ciudad de Guaymas, Sonora, a partir de cuya inscripción adquirirá el carácter de titulo ejecutivo de conformidad con lo previsto en el Artículo 510, Fracción 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora.

ARTICULO 24. Ningún Propietario podrá sustraerse al cumplimiento de la obligación que le imponen disposiciones anteriores, renunciando al derecho de uso sobre determinados bienes o servicios comunes o a otras partes del Desarrollo.

TITULO QUINTO DE LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS

ARTICULO 25. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al Administrador, serán resueltos por los propietarios en Asambleas que se celebren cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año cuando menos.

ARTICULO 26. Las Asambleas deberán celebrarse en San Carlos Guaymas, Sonora, México, aunque podrán tener verificativo en algún otro lugar, cuando medie causa justificada.

ARTICULO 27. Las convocatorias a Asambleas deberán hacerse por la Administración, mediante aviso por correo o correo electrónico entregado a cada uno de los Propietarios, en el domicilio que aparezca en el Libro de Registro de Propietarios que llevara la Administración, con una anticipación no mayor de treinta (30) ni

menor de quince (15) días naturales a la fecha de la Asamblea. En dicha convocatoria se deberá establecer el lugar, fecha y hora en que se reunirá la Asamblea, así como los asuntos que habrán de tratarse en la misma, debiendo además adjuntarse una copia del informe de la Administración, cuando se trate de Asamblea Anual.

ARTICULO 28. Los Propietarios podrán convocar a Asamblea sin intervención de la Administración, cuando representen por lo menos un veinticinco por ciento (25%) veinticinco por ciento de la totalidad de los votos que pueden ejercerse⁴ en dicha Asamblea.

ARTICULO 29. Los propietarios podrán comparecer personalmente a las Asambleas o hacerse representar mediante el otorgamiento de simple carta poder, debidamente autorizada por escrito, que deberá ser entregada a quien se designe como Secretario de la Asamblea. La Administración no podrá representar propietarios. Si algún Lote perteneciera a pro-indiviso a varias personas, estas deberán nombrar un representante común para que asista y vote en las Asambleas,

ARTICULO 30. Las Asambleas serán presididas por un Presidente, que será designado por los concurrentes, quienes también designarán a la persona que deber a fungir como Secretario. El Presidente designara dos Escrutadores para que verifiquen el quórum de la Asamblea, debiendo certificar por escrito que los requisitos de quórum se cumplieron.

ARTICULO 31. Para que una Asamblea se considere legalmente reunida en primer convocatoria, será necesario que concurran a ella propietarios o sus apoderados que representen cuando menos, la mitad mas uno de la totalidad de los votos que en dicha Asamblea puedan ejercerse. En caso de que el requisito antes mencionado no se cumpliera, los Propietarios presentes o sus representantes podrán posponer la Asamblea para nueva fecha. El procedimiento descrito podrá repetirse cuantas veces sea necesario para reunir los requisitos de asistencia que señala este Reglamento. La Asamblea que se reunió en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerara legalmente instalada, si a ella concurren

Propietarios o sus apoderados que representen cuando menos el veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de los votos que puedan ejercerse en la Asamblea convocada. No obstante lo anterior, en los casos en que una mayoría especial o unanimidad de votos sea requerida por este Reglamento o por la Ley, para la toma de decisiones de la Asamblea, esta no se considera a legalmente reunida para los efectos de la toma de dicha decisión, si no se encuentran representados en la misma, al menos, el numero de votos necesarios para adoptar tales decisiones.

ARTICULO 32. Salvo que por disposición de la Ley o de este Reglamento se exija una mayoría especial o se requiera la unanimidad de votos de los Propietarios para la toma de decisiones, los asuntos, sometidos a consideración de la Asamblea legalmente instalada, se resolverán cuando esta se haya reunido en virtud de primera convocatoria, por mayoría absoluta de votos de los Propietarios con derecho a votar en dicha Asamblea y, tratándose de Asambleas que se celebren en virtud de segunda o ulterior convocatoria, por mayoría de votos de los Propietarios presentes o representados en dichas Asambleas. No obstante lo antes previsto, cuando un solo propietario represente mas del cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de los votos, se requerirá además del cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes para que los acuerdos tomados tengan validez, excepción hecha de aquellas decisiones que requieran de un quórum de votación mayor conforme a lo previsto en este Reglamento o en la Ley. En caso de empate en la votación, la situación será resultada por el Presidente de la Asamblea quien tendrá voto de calidad.

ARTICULO 33. Las votaciones en las Asambleas serán nominales y se recibirán por conducto de los Escrutadores que designe el Presidente de la Asamblea a no ser que se acuerde que sean económicas.

ARTICULO 34. Las resoluciones adoptadas en las Asambleas de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y la Ley, obligan a todos los Propietarios, incluso a los ausente o disidentes.

ARTICULO 35. Cualquier disidente o ausente, podrá oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las asambleas que violen la Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento. La mencionada oposición no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.

ARTICULO 36. De toda Asamblea se levantara acta que deberá consignarse en el Libro de Actas de Asambleas y que deberá ser firmada por el Presidente, el Secretario y los Escrutadores. Se integrara además, un expediente con una copia del acta y de la convocatoria de la Asamblea, con la lista de asistencia suscrita por los concurrentes, los Escrutadores, las cartas poderes, en su caso, y los informes y demás documentos con que se hubiere dado cuenta.

ARTICULO 37. Las Asambleas Generales podrán reunirse en cualquier tiempo en que la Administración lo juzgue conveniente o necesario, previa notificación que esta de a los Propietarios, en la forma y términos previstos en este Reglamento.

ARTICULO 38. En las Asambleas Generales, cada Propietario podrá gozar de un numero de votos igual al porcentaje que represente el valor fiscal del inmueble de Propiedad Exclusiva donde se localiza su Lote, sin tomar en cuenta las construcciones o mejoras que sobre el mismo existan, en relación al valor fiscal de la totalidad de dichos inmuebles en el Desarrollo. Para lo dispuesto en este Artículo, se entenderá por valor fiscal el estipulado en la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 39. La Asamblea Anual, además de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, conocerá de los siguientes:

- a) Del informe y de las cuentas de la Administración.
 - b) Aprobación del Presupuesto de Gastos comunes para el año siguiente.
 - c) Fijación de las Cuotas que los Propietarios deberán cubrir por el siguiente ejercicio, así como la periodicidad y forma en que estos deberán realizar el pago de las mismas.
 - d) Designación o remoción del o de los Administradores.
 - e) Las propuestas hechas por la Administración para proceder en contra de un Condómino para forzarlo a vender su Lote, o ceder sus derechos de fideicomisario, cuando dicho Propietario haya cometido repetidamente infracciones a este Reglamento, la Ley o cualquier otro Reglamento adoptado por la Administración. deberá otorgarse a los Condóminos infractores oportunidad de ser oídos en lo que tengan que argumentar en su defensa.
- ARTICULO 40. Las siguientes decisiones solo podrán ser adoptadas en Asambleas y por unanimidad de votos de todos los Propietarios, independientemente de que la Asamblea se haya reunido sin o en virtud de primera o ulterior convocatoria:
- a) Modificar el destino General del Desarrollo y en especial el de los Lotes.
 - 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 del Desarrollo.

d) Enmendar cualquier parte de esta Carta.

ARTÍCULO 41. Cualquier decisión de modificar este Reglamento será tomada en una Reunión de unos Usuarios Beneficiosos Generales en al menos el setenta y cinco por ciento (el 75 %) del poder votador de todos los Usuarios Beneficiosos autorizados para votar a condición de que ellos encuentren el juego de exigencias de acuerdo general adelante en el Artículo 31 aquí para Reuniones sostenidas sobre la primera llamada, sin tener en cuenta si la Reunión para enmendar las Regulaciones es sostenida sin, o sobre la llamada primera o adicional. No obstante la susodicha provisión, cualquier enmienda del Artículo que procede sólo será adoptada por una mayoría del poder votador de todos los Usuarios Beneficiosos autorizados para votar en aquella Reunión.

ARTÍCULO 42. Los Propietarios podrán por sí mismos o mediante representantes, inspeccionar el Libro de Actas de Asambleas, así como cualquier otro Libro, registro o documento que se relacione con el Desarrollo y que se encuentre en los archivos del mismo y tendrán derecho a exigir, a su costa, copias de todos o parte de los mismos, para fines que se relacionen con su carácter de Propietario. La Administración establecerá el procedimiento y horario en que la mencionada inspección podrá llevarse a cabo.

TITULO SEXTO DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 43. El manejo y operación del Desarrollo estará a cargo de la Administración representada por una Mesa Directiva que se Integrara, según decida la Asamblea por periodos concurrentes de un año; sin embargo, estos no podrán dejar sus cargos hasta que se elijan sucesores y estos tomen sus cargos. Cada Propietario, al momento de ser electo, tendrá derecho a tantos votos a como normalmente tiene, de acuerdo con el artículo 38 del presente instrumento.

ARTÍCULO 44. La Administración esta integrada por la Mesa Directiva la que actuará en forma conjunta como Comité de Administración. Este Comité deberá sesionar en cualquier momento que lo solicite alguno de sus integrantes, pero al menos una vez cada tres (3) meses, en un lugar dentro del Desarrollo, en la fecha y hora fijada por la Administración de vez en cuando. La convocatoria deberá especificar el lugar y la hora de la reunión y la naturaleza de cualquier asunto especial a ser tratado.

ARTÍCULO 45. Las sesiones del Comité de Administración estarán abiertas a los Propietarios; sin embargo, estos no podrán participar en ninguna discusión, excepto con la aprobación del citado Comité. Cuando así lo considere conveniente, en virtud de la naturaleza del asunto a tratar, el Comité de Administración podrá sesionar en privado, siempre que los asuntos a discutirse se anuncien en sesión pública.

ARTÍCULO 46. Para que el Comité de Administración se considere legalmente reunido, deberán asistir a la reunión mas de la mitad de sus integrantes, quienes adoptaran las resoluciones por mayoría. Se levantará acta de cada sesión del Comité de Administración, firmada por los presentes y las resoluciones se harán constar en el Libro de Actas que para tal efecto se mantenga.

ARTÍCULO 47. La Administración podrá ser removida de su cargo en cualquier tiempo, con o sin causa, por resolución adoptada por el voto mayoritario de la totalidad de los propietarios reunidos en Asamblea. No obstante lo anterior, cuando la Administración este integrada por mas de dos personas, no se podrá remover de su cargo a una sola de ellas, sin cesar a la totalidad del Comité de Administración, cuando los votos en contra de dicha remoción, fuesen suficientes para volverlo a elegir como integrante de un nuevo Comité de Administración, conforme a lo previsto en el Artículo 43 de este Reglamento como miembro de un nuevo Comité de Administración. Cuando la persona que se pretende remover, hubiese sido nombrada para ocupar su cargo, por mayoría de Propietarios, entonces la persona podrá ser removida de su cargo previo a la terminación de su término por voto de cuando menos mayoría simple de los Propietarios con derecho a voto.

ARTÍCULO 48. La Administración tendrá además de cualquiera otras atribuciones previstas en este Reglamento o en la Ley, las siguientes atribuciones y responsabilidades.

a) Administrar y operar el Desarrollo conforme a lo establecido en este Reglamento, la Escritura Constitutiva y la Ley, cuyo cumplimiento y estricta aplicación deberá vigilar.

b) Pagar los impuestos y cuotas de cualquier tipo, que puedan constituir un gravamen sobre las áreas comunes.

c) Contratar los seguros necesarios para la protección del Desarrollo en los términos del Acta Constitutiva.

d) Designar, contratar, vigilar y remover al personal que habrá de laborar en el Desarrollo y en general, formalizar los contratos que sean necesarios para procurar los bienes o servicios que las Áreas Comunes requieran, siempre que dichos Contratos no excedan el término de un año, excepto en los casos de pólizas de seguros en los que el termino podrá extenderse hasta tres años, cuando en las mismas se pacte el derecho de cancelación por parte del asegurado.

e) Cuidar de la conservación y aseo de las Áreas Comunes, así como los trabajos que deban efectuarse para mantener el buen estado de funcionamiento de las mismas y de los equipos e instalaciones de los servicios generales, ya sean por medio del personal de servicio o a través de terceros. No obstante lo anterior, no obstante lo anterior La Administración no podrá incurrir en gastos de capital que en un ejercicio fiscal excedan, en total, del cinco por ciento (5%) de los Gastos Comunes.

f) Entrar en cualquier Lote cuando se requiera llevar a cabo cualquier mantenimiento, reparación o construcción que se requiera o redunde en el beneficio general de los Propietarios.

g) Representar con facultades para pleitos y cobranzas, y para actos de Administración al conjunto de Propietarios en los asuntos que sean comunes relacionados con la Administración del Desarrollo. En el ejercicio de estas facultades, actuara extrajudicial o judicialmente en contra de aquellos Propietarios que no hayan cumplido con las obligaciones que estén a su cargo en los términos de este Reglamento o de la Ley. La Administración tendrá las facultades especiales que requieran cláusula especial por este Reglamento o conforme a la Ley y autorización específica para otorgar y suscribir títulos de crédito y presentar demandas. No obstante lo antes establecido, la Administración no podrá vender durante ningún ejercicio fiscal, ninguna parte de las Áreas Comunes.

La Administración podrá otorgar poderes especiales o generales a cualquier persona que considere apropiado, provisto que tales poderes no excedan, en ningún caso, los poderes aquí otorgados a la Administración.

h) Llevar la contabilidad de todas las actividades relacionadas con la operación y mantenimiento del Desarrollo, conforme a las reglas generales aplicables y, en su caso, siguiendo los lineamientos generales que al efecto llegare a señalar la Asamblea de Propietarios, y preparar y distribuir a cada Propietario:

1) Formular un presupuesto o estado de operación pro-forma para cada ejercicio fiscal, el cual deberá distribuir a los propietarios, al menos con sesenta (60) días de anticipación al inicio del ejercicio fiscal correspondiente.

2) Preparar balances y un estado de resultados de operación por cada año fiscal y distribuir una copia de los mismos dentro de los noventa (90) días después del cierre del año fiscal.

- i) Enviar aviso por escrito a los Propietarios, haciéndoles saber el monto de las Cuotas decretadas por la Asamblea, así como la forma y los plazos para el pago de las mismas, al menos con treinta (30) días de anticipación a su vencimiento.
- j) Recaudar de los Propietarios las Cuotas para hacer frente a los Gastos Comunes.
- k) Formular y someter a la aprobación de la Asamblea los Reglamentos que habrán de regir el uso de las Áreas Comunes y de las instalaciones que se encuentren en la misma; así como la conducta que Propietarios, sus inquilinos o Invitados, deberán observar en dichas áreas.
- l) Investigar cualquier violación de los preceptos contenidos en la Escritura Constitutiva, en este Reglamento, en la Ley o en los reglamentos a que alude el párrafo anterior y en su caso, proceder a la imposición de penas pecuniarias o la suspensión de la totalidad o parte de los derechos de los Propietarios responsables de dicho incumplimiento. No se aplicará en ningún caso las sanciones a que antes se hizo referencia sin que previamente se haya dado, al propietario en cuestión, la oportunidad de ser oído en lo que tuviere que argumentar en su defensa.
- m) Proponer a la Asamblea que se proceda en contra de alguno de los Propietarios que haya violado en forma reiterada la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o cualquier otra regla o reglamento adoptada por dicha Asamblea cuando, para forzarlo a vender sus intereses en el Desarrollo conforme al Artículo 35 de este Reglamento, si el Propietario en cuestión no haya cesado en su proceder.
- n) Suspender el derecho de uso respecto a las Áreas Comunes a aquellos Propietarios que incumplan con el pago de las Cuotas.
- o) Convocar a las Asambleas de Propietarios, así como llevar cuenta y razón de los votos emitidos, por escrito.
- p) Llevar el Libro de Registro de Propietarios, así como mantener los Libros de Actas de las Asambleas y de Actas de reuniones del Comité de Administración, en su caso.
- q) En general, ejecutar las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

TITULO SEPTIMO DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 49. La Administración deberá contratar seguros para la protección del Desarrollo, conforme a las siguientes bases:

- a) Las pólizas de seguros serán por el monto que señale la Asamblea de Propietarios pero que no deberá, en ningún caso, ser menor al valor del Desarrollo sin incluir el Predio y comprenderán los riesgos de sismos, incendio, explosión, vandalismo y daños ocasionados a terceros, accidental o maliciosamente.
- b) Las pólizas de seguros deberán contratarse con la compañía o compañías que señale la Asamblea de Propietarios de entre aquellas que ofrezcan las mejores condiciones de contratación.

ARTICULO 50. En caso de siniestro, que destruya menos de las tres cuartas partes o del Desarrollo, los Propietarios, por voto mayoritario deberán decidir si se reconstruye o no. En caso de que la decisión fuese reconstruir, se deberá llegar a un acuerdo con la compañía de seguros para que esta entregue en fideicomiso, a la Institución Fiduciaria que se designe por la Asamblea, en los términos y condiciones determinadas expresamente por dicha Asamblea. La indemnización correspondiente. En tal caso, si la indemnización recibida es menor a el costo de reconstrucción del Desarrollo, los Propietarios deberán aportar las cantidades que sean necesarias, en proporción a su participación o de lo contrario, deberá vender sus derechos a la mayoría, al precio fijado por perito valuador, como lo marca la Ley.

En caso de que el Desarrollo sea destruido en mas de las tres cuartas partes, se tomara en cuenta tanto la Propiedad Exclusiva como las Área Común.

ARTICULO 51. En el evento de que alguno de los Propietarios, por su cuenta, deseara asegurar sus bienes contra otros riesgos diversos de los señalados en el Aritcul0 49 anterior, podrán hacerlo libremente y en caso de siniestro, será el único beneficiario de los seguros que contrate, sin intervención de ninguno de los demás Propietarios o de la Asamblea.

ARTICULO 52. 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, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Propietarios y en su caso, de reponer las cosas al estado que guardaban anteriormente.

ARTICULO 53. El Propietario que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones podrá ser condenado judicialmente a vender sus derechos en su propiedad, de confor⁸midad con la Ley.

ARTICULO 54. Si alguna o algunas disposiciones del presente Reglamento, fueren declaradas nulas o en conflicto por sentencia ejecutoria de la jurisdicción donde se localice el Proyecto, las demás continuaran rigiendo plenamente.

ARTICULO 55. Todo lo no previsto específicamente en el presente Reglamento, será resuelto de conformidad con las dsposiciones de la Ley.