

**Estatutos y Reglamento
Propuestos de
Asociación de Condominios de Rosarito OCDM, A.C.**

CAPITULO I

REGLAS GENERALES

ARTÍCULO 1.- Nombre: El nombre de la Asociación es "Asociación de Condominios Oceana de Rosarito OCDM A.C.". La oficina principal de la asociación estará en México, localizada donde el Concejo Directivo lo decida.

ARTÍCULO 2.- Objeto: La asociación ha sido organizada con los siguientes fines:

- a) Para ejercer los poderes y desarrollar las obligaciones de la Asociación tal y como se describe en estas Reglas y Estatutos y en las Reglas y Reglamentaciones de la Asociación;
- b) Para representar a los condóminos, promover y fomentar buenas relaciones entre sus miembros;
- c) Para proteger los intereses de sus miembros y auxiliarlos cuando el caso lo amerite

ARTÍCULO 3.- Aplicación: Las previsiones de estos Estatutos son aplicables al desarrollo de Condominios conocido como OCEANA DE ROSARITO OCDM y sus ocupantes, ubicado en la ciudad Playas de Rosarito, Baja California en el Predio descrito en el "Anexo A" el cual se adjunta aquí mismo y se incorpora para referencia. Al concluirse "OCEANA DE ROSARITO" incluirá tres edificios residenciales junto con una variedad de mejoras. Todos los propietarios actuales y futuros de Unidades en OCEANA DE ROSARITO OCDM (incluyendo el Desarrollador) y sus inquilinos, futuros inquilinos, empleados, invitados, y cualquier otra persona que pueda tener acceso al desarrollo, quedarán sujetos a las reglas descritas en estos Estatutos y a las Reglas y en las Reglas y Regulaciones creadas al amparo de las leyes mexicanas. La compra de una unidad, sin importar si está o no ocupada por el dueño, significa que estos estatutos y sus reglas y reglamentaciones han sido aceptados por el Dueño.

ARTÍCULO 4.- Notificación a la Venta: Todos los dueños actuales y futuros de unidades en OCEANA DE ROSARITO OCDM deberán obtener una copia de los Estatutos (con las modificaciones hasta el momento de la venta) así como una copia de las Reglas y Reglamentaciones de la Asociación. OCEANA DE ROSARITO, una copia que siempre deberá estar disponible a todo el posible comprador antes de la venta de la unidad.

CAPITULO II

DEFINICIONES

ARTÍCULO 5.- A menos que se prevea otra cosa expresamente, las siguientes palabras y frases, a las que se hacen mención en estos Estatutos, o en las Reglas o Reglamentaciones de la Asociación, tendrán el significado que a continuación se especifica:

Asociación de Propietarios o Propietarios de Unidad o Condóminos: Se referirá a la Asociación Civil denominada "OCEANA DE ROSARITO OCDM Homeowners Association", A.C. integrada por los propietarios y/o fideicomisarios de las unidades habitacionales que conforman el desarrollo de condominios conocidos como Oceana de Rosarito.

Contribuciones Especiales: Serán aquellas contribuciones a cargo de los condóminos, que a diferencia de las cuotas de mantenimiento, son para pagar impuestos, derechos y/o aportaciones a las diferentes entidades de gobierno. La cantidad de dichas contribuciones es fijada por el gobierno mexicano y será dada a conocer a través del Consejo Directivo.

Pago de Fideicomiso: Es el pago, que a diferencia de las cuotas de mantenimiento y de las contribuciones especiales, tienen que hacer los condóminos para el pago del fideicomiso maestro pagaderos a la institución fiduciaria. Tal pago se deberá de hacer al Consejo Directivo quien a su vez lo hará a la institución fiduciaria.

Cuotas de Mantenimiento: Significara los cargos hechos a los condóminos para cubrir los costos de mantenimiento, administración y manejo del desarrollo y la Asociación, incluyendo cantidades para prever imprevistos y fondos de reservas. Los condóminos o sus representantes deberán pagar dichas cuotas mensualmente. El Consejo Directivo fijara las cantidades.

Consejo Directivo o Consejo: Deberá significar y referirse al Consejo Directivo debidamente electo de la Asociación de Condóminos de Ocena de Rosarito, el cual tendrá, entre otras, las mismas facultades de un Comité de Vigilancia según lo estipulado por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para Baja California.

Beneficiario de Interés de Fideicomiso o Fideicomisario: "Beneficiario de Interés de Fideicomiso o Fideicomisario" deberá referirse a la evidencia escrita de derechos de fideicomiso certificando que la persona física o moral ha sido designada por DESARROLLADORA LOS GATOS, S.A. DE C. V., como beneficiario de unidad(es) en el Desarrollo Turístico de Ocena de Rosarito, Rosarito, B.C. y esos derechos de Beneficiario aquí mismo le da poder a tal beneficiario al uso exclusivo de la propiedad descrita.

Plan: "Plan" significa una estimación detallada por escrito, de los ingresos y gastos comunes de la Asociación en ejercicio de sus funciones bajo estos Estatutos y sus Reglas y Reglamentaciones.

Estatutos y/o Reglamentos: Se referirá a las reglas que como mínimo deberán contener lo previsto por el artículo 32 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para Baja California y para ser aprobadas por la Asamblea General los cuales deberán ser inscritos en el Registro Publico de la Propiedad y el Comercio.

Reglas y Regulaciones: “Reglas y Regulaciones” serán todas aquellas medidas obligatorias y de restricción de las áreas comunes, que con base en estos estatutos, son establecidas para lograr una convivencia pacífica, armoniosa y equitativa entre los condóminos, huéspedes invitados, arrendatarios y en general entre todas las personas involucradas en el Desarrollo. Estas reglas y reglamentaciones serán adoptadas y podrán ser modificadas por el concejo de acuerdo con estos estatutos.

Áreas Comunes: “Áreas Comunes” son áreas que proveen servicio a la comunidad y que satisfacen necesidades colectivas tales como: suelo, cimientos, escaleras y pasillos, estructuras, calles, banquetas, ramas, fachadas, bombas con sus motores, drenaje, electricidad, teléfonos (con excepción de las líneas internas de Unidades), casa club, jardines, áreas de recreación, alberca, jacuzzi y el resto de las secciones que para este fin o que por ley puedan considerarse como de uso común. Dichas áreas comunes solo tendrán las restricciones que estos estatutos y/o reglas y reglamentaciones prevean.

Desarrollo o Desarrollo de Condominios: “Desarrollo” o “Desarrollo de Condominios” se refiere al complejo que incluye terreno, unidades y mejoras ubicadas en el predio conocido como “Oceana de Rosarito” como se describe en Capítulo I, artículo 3ro de estos Estatutos.

Año Fiscal: “Año Fiscal” deberá significar el periodo de contabilidad y reportes fiscales de la asociación, como lo establecen las Leyes fiscales mexicanas.

Mejoras: “Mejoras” se llamarán a todas las ampliaciones presentes y futuras, aparte del interior de las unidades habitacionales, que proporcionan un servicio a ellas, de todo tipo.

Copropietario: Será la persona física o moral que posea pro indiviso junto con otro propietario o sociedad, y/o fideicomisarios, de una o varias unidades en el Desarrollo.

Administrador o Administración: Será(n) la persona(s) designada por el consejo directivo y/o asamblea general para actuar en su nombre en la administración o el manejo de todo o parte de las responsabilidades como está delineado en estos estatutos. Todas aquellas responsabilidades que no estén específicamente delegadas al Administrador por el consejo directivo, serán la responsabilidad del Consejo Directivo. El Consejo Directivo puede remover al administrador en cualquier momento.

Gerente o Gerente del Desarrollo: Será la persona encargada del mantenimiento, limpieza, seguridad, maquinaria, y el buen funcionamiento de las instalaciones del Desarrollo. Para el desempeño de estas funciones deberá contar con la autorización y con un presupuesto del consejo directivo y/o el administrador. El consejo directivo podrá remover al gerente en cualquier momento.

Asociado o Membresía: “Asociado” se refiere a aquel miembro de la asociación “Oceana de Rosarito OCDM A.C.” quien es propietario, co –

propietario o fideicomisario de uno o varias unidades en el desarrollo. "Membresía" se refiere a los derechos de propiedad, votos y otros privilegios del miembro de la asociación, con sus correspondientes responsabilidades contenidas en estos estatutos y en las reglas y reglamentos.

Oceana de Rosarito: "Oceana de Rosarito" tendrá el mismo significado que Desarrollo o Desarrollo de Condominios como se define en estos estatutos.

Propietario o Fideicomisario: "Propietario o Fideicomisario" será la persona física o moral que posea derechos y obligaciones en Oceana, por así haberlos contraído mediante propiedad directa, o por ser beneficiario o Fideicomisario de Interés de Fideicomiso de una o mas unidades de Oceana de Rosarito, pero excluyendo a aquellos que mantengan interés únicamente como fiador para el cumplimiento de las obligaciones.

Persona: "Persona" significara cualquier ente físico o moral capaz de ser sujeto de derechos y obligaciones.

Plano: "Plano" se referirá a los dibujos, diagramas y a cualquier otro proyecto o plano arquitectónico, técnico o de ingeniería así como de los materiales relacionados con la construcción del Desarrollo mostrando las localidades relacionadas con las Unidades, los límites de las unidades, y cuando sea aplicable, usos específicos como se autoriza en los estatutos y cualquier otra información razonablemente necesaria para identificar una unidad. Una copia del plano se anexa aquí mismo como Anexo "B" para referencia.

Régimen de condominio: "Regimen de Condominio" significará el instrumento notarial numero 73,645 de la fe del Notario numero uno de la Ciudad de Tijuana, B.C. el cual contiene la constitución formal del régimen de condóminos denominada Oceana de Rosarito

Residencia: "Residencia" significara una Unidad destinada para ocuparse por una persona o una familia.

Restricciones: "Restricciones" significaran las limitaciones, que tendrán los propietarios y/o fideicomisarios, así como sus invitados, arrendatarios o cualquier otra persona que se presente dentro del Desarrollo. Estas restricciones estarán contenidas en estos Estatutos y por las Reglas y Reglamentaciones.

Contrato de Compra – Venta: "Contrato de Compra - Venta" se referirá al documento escrito en donde conste la transmisión de la propiedad de una unidad del Desarrollo. Esta transmisión es a través de un contrato de Compra – Venta.

Seguridad: "Seguridad" significara la persona o personas designadas por el Consejo Directivo o por el Administrador para proveer seguridad al Desarrollo. Esta seguridad podrá ser contratada directamente o a través de una compañía especializada.

Contrato de Fideicomiso: "Contrato de Fideicomiso" se referirá al documento que contiene prueba escrita de la transmisión de la posesión de una o varias unidades en el Desarrollo se ha celebrado conforme a las Leyes mexicanas.

Unidad: "Unidad" deberá significar el espacio dentro del desarrollo designado para ser ocupado por una familia.

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 6.- Derechos y Obligaciones: Los derechos y obligaciones de la Asociación son aquellos indicados en estos Estatutos y en las Reglas y Reglamentaciones, además de aquellos que generalmente tiene una asociación para hacer todo lo concerniente a la paz, higiene, comodidad, seguridad y bienestar de sus propietarios, sujeto únicamente a las limitaciones sobre el ejercicio de tales derechos como esta expresamente indicado en estos Estatutos y sus Reglas y Reglamentaciones. La asociación tendrá la responsabilidad de administrar el Desarrollo, aprobando el Plan Anual y haciéndose cargo del control general arquitectónico del Desarrollo. La Asociación tendrá el derecho de instalar o construir mejoras importantes en el desarrollo como están previstas en estos estatutos. La asociación podrá en cualquier momento, reconstruir, reemplazar, terminar cualquier mejora en el desarrollo, reemplazar árboles, arbustos y cubiertas de tierra en cualquier porción del Desarrollo como aquí se provee. La asociación podrá emplear personal necesario para el mantenimiento y la operación efectiva del Desarrollo, incluyendo el empleo de servicios legales y de contaduría, como se prevea en estos estatutos.

ARTÍCULO 7.- Uso de Agente: El Consejo Directivo y/o el Administrador, actuando por la Asociación, podrá contratar a un Gerente o Compañía profesional para el cuidado, mantenimiento y reparación, del Desarrollo. Los términos de tal contratación, para prestar servicios a la Asociación, no deberá excederse de un periodo de un (1) año, y tales contratos podrán ser terminados por la Asociación en cualquier momento.

CAPITULO IV

MEMBRESÍA Y DERECHOS DE VOTACIÓN

ARTÍCULO 8.- Requisitos para Membresía: Cada persona al momento de hacerse Fideicomisario, Propietario (o co - propietario) de una Unidad, automáticamente deberá hacerse miembro de la Asociación.

ARTÍCULO 9.- Derechos y Obligaciones de los Asociados: Cada asociado tendrá los derechos y obligaciones aquí descritos y en las Reglas y Reglamentaciones de la Asociación según como se vayan enmendando en el tiempo.

ARTÍCULO 10.- Transferencia de membresía: La Membresía de cada persona pertenecerá por derecho al propietario y/o fideicomisario de una unidad, y no podrá ser asignada, transferida, dada en garantía o asignada de cualquier manera, excepto mediante la transferencia de la Unidad, y aun entonces únicamente al nuevo adquirente de la

unidad, el cual adquirirá la unidad con los gravámenes, adeudos, derechos y obligaciones que dicha unidad tenga en el momento de la venta. Cualquier transferencia de la unidad automáticamente transferirá la Membresía en la Asociación al nuevo Propietario y/o Fideicomisario.

ARTÍCULO 11.- Derecho de Voto: cada unidad tendrá el derecho a un (1) voto. Votos fraccionados no están permitidos. Los copropietarios deberán votar en unidad. La asamblea general al momento de probar estos estatutos autoriza al Consejo Directivo la obligación y el derecho a restringir el voto a aquellos Asociados que están tres o mas veces atrasados con su cuotas de mantenimiento, tal y como lo previsto por estos Estatutos, y en las Reglas y Regulaciones.

ARTÍCULO 12.- Procedimiento de Voto: Será la manera en que cada asociado, siempre y cuando no esté restringido su derecho de voto, emita su voto en las Asambleas Generales, Ordinarias y extraordinarias. Esta manera de emitir su voto será de manera verbal, escrita o como en el momento de la asamblea sea acordado por los miembros. Asimismo, el voto podrá ser emitido como se prevea en estos Estatutos y en las Reglas y Regulaciones.

ARTÍCULO 13.- Controversias entre Copropietarios: El voto para cada Unidad deberá ser emitido como una Unidad y no permitirán los votos fraccionales. En el caso de que los copropietarios se vean imposibilitados en llegar a un acuerdo entre ellos sobre como emitir su voto, ellos perderán el derecho al voto en cuestión. Si algún propietario o propietarios, beneficiarios o fideicomisarios dieran el voto representando a una Unidad, entonces se concluirá para todos los demás propósitos, que el o ella actuó con el consentimiento y autorización de todos los propietarios de dicha unidad. En el caso de que más de un voto fuese dado para una Unidad en particular ninguno de los votos será contado y tales votos se consideraran nulos.

ARTÍCULO 14.- Quórum: Salvo disposición en contrario en estos Estatutos, existirá Quórum de Asociados en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria cuando en primera convocatoria asista por lo menos el 50% (Cincuenta por Ciento) más uno del total de votos de los asociados que estén presentes. En segunda convocatoria cuando asista por lo menos el 30% (Treinta por ciento) del poder total de votación de los asociados. En tercera convocatoria las resoluciones se adoptaran por la mayoría de los presentes. Todo lo anterior sin contar a los Asociados cuyos derechos de votación hayan sido restringidos.

ARTÍCULO 15.- Apoderados: Un formato de carta poder será distribuido a cada Asociado para dar la oportunidad de votar en su ausencia, en una junta de Miembros de la Asociación.

CAPITULO V

JUNTA O ASAMBLEA DE ASOCIADOS

ARTÍCULO 16.- Lugar de las Juntas o Asambleas: Todas las Juntas o Asambleas de la Asociación se llevarán a cabo en la Ciudad de Playas de Rosarito B.C., cercano a las Unidades del Desarrollo donde habiten los asociados.

ARTÍCULO 17.- Las Juntas o Asambleas Ordinarias de los miembros de la Asociación serán llevadas a cabo por lo menos una vez cada año en un lugar y hora que será determinado por resolución del Consejo Directivo. Una de las mencionadas Juntas deberá celebrarse cada año y se le denominará la Junta o Asamblea anual. En cada junta anual por voto de los asociados se designaran a los miembros del Consejo Directivo, según lo dispuesto en el artículo 24 de estos Estatutos. La junta se celebrará de manera pacífica y ordenada. El Presidente del Consejo Directivo podrá remover a la persona o personas si considera que dicha persona puede ser perjudicial a la buena conducta de la junta, siempre que previamente se haga una adecuada advertencia a dicha persona o personas. Una anotación de esta remoción y/o advertencia se hará en la minuta de la junta.

ARTÍCULO 18.- Las Juntas o Asambleas Extraordinarias de la Asociación serán convocadas por el Consejo Directivo, o su Presidente, por (a) medio del voto mayoritario del Consejo, o (b) recibo de una solicitud por escrito firmada por asociados representando cuando menos el cinco por ciento del poder de votación de la Asociación de miembros residentes, excluyendo a aquellos que sus derechos de voto hayan sido restringidos según lo dispuesto por estos estatutos, o por las Reglas y Regulaciones.

ARTÍCULO 19.- Convocatoria: Se convocara a los asociados por escrito a las Asambleas ya sean Ordinarias o Extraordinarias, en persona o por correo certificado, por fax o e-mail cuando una confirmación sea hecha por el asociado. La primera convocatoria deberá hacerse con no menos de catorce (14) días de anticipación y no más de noventa (90) días antes de la fecha programada de dicha Asamblea o Junta. Además el Consejo o el Administrador colocará un aviso de la convocatoria en uno o más lugares visibles del desarrollo. La convocatoria para una Junta o Asamblea ya sea Ordinaria o Extraordinaria, especificará el lugar, día y hora en que se celebrara, e incluirá el orden del día.

ARTÍCULO 20.- Notificación de Juntas: Los condóminos usuarios o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto haya señalado mediante nota por escrito. En caso de que alguna Asamblea no pueda ser llevada a cabo por motivo de falta de quórum, los asociados que se encuentren presentes podrán por mayoría de votos, convocar a una nueva Asamblea, a ser celebrada dentro de una o dos horas posteriores de la de la hora señalada para la junta original que haya sido pospuesta (esta será la segunda convocatoria); en dicha junta el quórum requerido será del 30%) treinta por ciento) del total de votos de la asociación. Dicho emplazamiento podrá llevarse a cabo sin convocatoria como se provee en este Capítulo V, siempre y cuando tal convocatoria sea anunciada en la Junta o Asamblea pospuesta por falta de quórum. En caso de que la segunda Asamblea no pueda ser llevada a cabo por falta de Quórum, los asociados que se encuentren presentes podrán por mayoría de votos convocar a una tercera junta (Tercera Convocatoria) dentro de los dos días siguientes o el día que la segunda junta fuere pospuesta. Para la nueva convocatoria bastara con que sea anunciada en la segunda junta pospuesta. En las Asambleas celebradas con motivo de tercera convocatoria, las resoluciones serán tomadas por mayoría de aquellos asociados presentes.

ARTÍCULO. 21.- Acción sin Junta: Cualquier resolución que pudiera ser tomada en cualquier Junta Ordinaria o Extraordinaria de asociados, podrá tomarse sin junta, si se cumple con los siguientes requisitos:

A) Que el Consejo o el Administrador distribuya una boleta de voto a cada asociado que tenga derecho a votar, detallando el orden del día, teniendo la opción a aprobar o desaprobado cada punto del orden del día y dándole tiempo razonable para que regrese la boleta de votación a la Asociación.

B) Si el número de boletas que hayan sido votadas como aprobaciones, antes del vencimiento del periodo especificado, iguala o excede al quórum requerido para un Asamblea en primera convocatoria las resoluciones serán aplicadas inmediatamente.

C) Las boletas de votación distribuidas a los asociados les deberá dar oportunidad de especificar claramente su aprobación o desaprobación de cada punto del orden del día.

ARTÍCULO 22.- Consentimiento de Ausentes: Los asociados que no quieran tomar parte en una Asamblea podrán otorgar su consentimiento y aprobación del orden del día, para que se lleve a cabo la Asamblea en su ausencia y para que los acuerdos tomados en la Asamblea sean considerados validos como si hubieran estado presentes. Para tal efecto, darán su consentimiento en el formato estándar que el Consejo o el Administrador les hará llegar de forma personal o por correo certificado. Este formato deberá ser devuelto por los asociados en un plazo no mayor a 25 (veinticinco) días naturales contados a partir de la fecha en que la carta fue enviada por la asociación. Los formatos mencionados deberán ser archivados en la Asociación y formarán parte del acta de Asamblea.

ARTÍCULO 23.- Actas de Asamblea: En cada Asamblea se deberá levantar un acta en la que consten las aprobaciones o desaprobaciones de cada uno de los puntos del orden del día y el acuerdo o resolución que recaiga sobre cada uno de estos. Cuando estas Actas de Asamblea se encuentren firmadas por el Presidente ó Presidente de la Asamblea y el Secretario del Consejo; y a falta de este último por un miembro del Consejo designado por el presidente se presumirán verdaderas, como evidencia de los asuntos que allí se trataron.

CAPITULO VI

DIRECTORES O CONSEJO DIRECTIVO

ARTÍCULO 24.- Número y Calidades de Directores. Duración en el Ejercicio: Los asuntos de la Asociación serán gobernados y manejados por el Consejo Directivo, compuesto de cinco (5) personas quienes deberán ser un propietario ó fideicomisario, los asociados podrán cambiar el numero autorizado de directores por medio de una reforma a estos Estatutos. Los Directores no recibirán salarios ni remuneraciones por sus servicios de directores, a menos que dicha compensación sea aprobada por votación o por voto de mayoría o por escrito de los asociados representando por lo menos una mayoría del poder de votos de la Asociación. Los miembros del Consejo serán reembolsados por cualquier erogación que hayan tenido que hacer a

favor de la Asociación, siempre y cuando se haga en calidad de emergencia y se justifique con recibos. El reembolso deberá ser solicitado al Consejo en un plazo no mayor a la próxima junta del consejo programada.

ARTÍCULO 25.- Derechos y Obligaciones: El Consejo Directivo cuenta con los derechos y obligaciones requeridos para ocuparse de los asuntos de la asociación y podrá tomar cualquier acción que no le esta exclusivamente reservada a la Asamblea General ya sea por ley o por estos estatutos. El Consejo Directivo no podrá ejecutar ningún acuerdo para la provisión de bienes y servicios a la asociación o al desarrollo por un termino mayor de un (1) año, sin el consentimiento y voto por escrito de los asociados que representen por lo menos la mayoría de votantes, excepto por: a) el pago anticipado de pólizas de seguros por accidentes y responsabilidades que no exceda de tres (3) años, proveído que tales pólizas permitan cancelaciones a corto plazo por la asociación, y b) acuerdos o rentas de televisión por cable, instalaciones y equipo de cuarto de lavado, instalación y equipo de agua potable o para mantenimiento de alberca, proveído que el proveedor o arrendador bajo cualquier acuerdo no sea una unidad en cual un miembro del consejo tenga directa o indirectamente propiedad o interés en mas del diez por ciento (10%).

ARTÍCULO 26.- Derechos Especiales y Obligaciones: sin perjuicio a los derechos y obligaciones estatuidos en el artículo anterior, el Consejo Directivo cuenta con la siguiente autoridad:

- i. El derecho y obligación a seleccionar, remover y nombrar un administrador con la autoridad que considere conveniente: nombrar y remover todos los empleados del desarrollo; para ordenar dichos poderes y derechos consistentes por ley, con estos estatutos, y las Reglas y Regulaciones; a fijar su remuneración, si existe alguna, y a requerir de ellos que proveerán fielmente sus servicios cuando el Consejo lo considere conveniente;
- ii. La autoridad para manejar y controlar los asuntos y negocios de la asociación;
- iii. El derecho más no la obligación de delegar sus poderes de acuerdo a la ley, y a contratar un gerente profesional o compañía gerencial;
- iv. La autoridad a adoptar reglas y regulaciones para regular y restringir el uso de áreas comunes y simplemente aplicar las circunstancias no previstas por estos estatutos. Las reglas y regulaciones deberán ser obligatorias y aplicarse cuando 1) sean adoptadas por la mayoría del Consejo en una asamblea ordinaria convocada para ese propósito, y 2) cuando una copia de las reglas y regulaciones adoptadas sea puesta en un lugar visible dentro del desarrollo. Cualquier regla o regulación aprobada por el consejo directivo o cualquier adición, cancelación y/o cambio a las reglas y regulaciones, están sujetas a la aprobación de la asamblea general en su próxima asamblea. Las reglas y regulaciones deberán contener por lo menos lo siguiente: uso de las instalaciones del desarrollo, anuncios, restricciones de estacionamiento, sanciones y restricciones a los asociados

infractores, recolección y eliminación de desechos, disposiciones mínimas de mantenimiento de la propiedad en acuerdo a estos Estatutos y a los procedimientos del comité arquitectónico si tal comité existiere y cualquier otro asunto dentro del cual la autoridad de la asociación se provea, en el entendido que las reglas y regulaciones solamente son obligatorias hasta la extensión que estén apegadas a estos estatutos. Las reglas y regulaciones no pueden ser utilizadas para corregir estos estatutos solamente para aplicar lo que no se tiene proveído en los mismos. Las reglas y regulaciones no pueden ser utilizadas para limitar y restringir de manera irrazonable los derechos básicos de uso y de propiedad. Una copia de los estatutos y de las reglas y regulaciones deberán ser entregadas a los asociados así también a los posibles o futuros propietarios o fideicomisarios;

- v.** Más aun, el Consejo deberá vigilar por el bienestar del desarrollo y los servicios comunes y podrá promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad representando a los propietarios de las unidades;
- vi.** Recabar y guardar los libros y documentos relacionados al desarrollo que en todo momento puedan ser consultado por los propietarios;
- vii.** Vigilar la operación de las instalaciones y servicios generales;
- viii.** Realizar actos de administración y conservación;
- ix.** Efectuar todo trabajo necesario en acuerdo con la fracción primera del artículo 24 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio;
- x.** Ejecutar las resoluciones de la asamblea salvo que la asamblea designe a alguien más;
- xi.** Obtener el cobro de las cantidades de los propietarios de las unidades que correspondan a cada una por mantenimiento administración y fondo de reserva;
- xii.** Realizar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, de el fondo correspondiente, en los términos dispuestos por estos estatutos y las reglas y regulaciones del condominio;
- xiii.** Expedir un recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades contribuidas para la administración, mantenimiento y fondo de reserva y por los gastos hechos o por hacer. Estos recibos deberán expresar el balance de cada propietario de unidad;
- xiv.** Entregar anualmente a los propietarios que así lo requieran, un estado de cuenta donde conste lo siguiente:
 - a)** Una lista detallada de los gastos realizados durante el año anterior del fondo de mantenimiento y administración;

- b)** Un estado de cuenta donde consten las cantidades de las contribuciones y cuotas pendientes. El Administrador y/o consejo deberá poner a disposición de los propietarios de unidades una lista donde consten las cantidades que cada uno ha contribuido para los fondos de mantenimiento, administración y reserva y cualquier cuota pendiente;
- c)** La cantidad de los fondos de administración y mantenimiento y como fueron aplicados en el mes subsecuente, y si aplica, la cantidad y descripción de cualquier deuda subsistente. El propietario de una unidad tendrá un plazo de treinta (30) días desde el día en que dicho estado de cuenta es entregado, para hacer observaciones y objeciones que considere pertinentes. Acaecido el termino, se considerara que esta de acuerdo con el estado de cuenta.
- xv.** Convocar a junta anual con por lo menos catorce (14) días de anticipación a la fecha de la misma, indicando el lugar dentro del desarrollo ó como se menciona en las regulaciones, además la fecha y la hora en la que se celebrara, incluyendo el orden del día. Los propietarios de unidades y sus usuarios o representantes, deberán ser notificados por escrito en el lugar que para ello hayan designado. También el Administrador deberá colocar la convocatoria en uno o más lugares visibles dentro del condominio. Los propietarios de unidades o usuarios podrán convocar a Asamblea sin la intervención del Administrador y/o Consejo, proveído que prueben ante un juez de la jurisdicción, que representan por lo menos la cuarta parte del valor del condominio;
- xvi.** Vigilar el debido cumplimiento de lo provisto por los estatutos y las reglas y regulaciones de los condominios, así como en el acta constitutiva;
- xvii.** Realizar todas las demás funciones y llevara a cabo las obligaciones tal y como se le asignan por la Ley, las regulaciones o los estatutos de la asociación y las reglas y regulaciones, acta constitutiva y cualquier otra provisión legal aplicable;
- xviii.** Vigilar que el Administrador o compañía gerencial actúe de acuerdo a las resoluciones de la Asamblea General;
- xix.** Vigilar que el Administrador o compañía gerencial lleve a cabo todos funciones proveídas en el párrafo anterior y determine y actúe conforme a la Ley en los casos previstos en la fracción primera del artículo 32 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles de Baja California;
- xx.** Proveer la asamblea con observaciones concernientes al manejo del condominio;

- xxi.** Informar a la asamblea de las infracciones cometidas por propietarios de unidades;
- xxii.** Asistir al Administrador o compañía gerencial con observaciones de los propietarios de unidades respecto del cumplimiento de sus obligaciones;
- xxiii.** Demandar dentro o fuera del órgano jurisdiccional conjuntamente con el administrador o compañía gerencial a los propietarios de unidades que han incumplido en su pago de cualquier contribución particularmente los mencionados en el artículo 51 de estos estatutos y en general a cualquier violación a este documento y las reglas y regulaciones, de conformidad al artículo 36 de Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles de Baja California.

ARTÍCULO 27.- En relación a los bienes comunes: En relación a los bienes comunes, el Consejo y/o el Administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones. Otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdos de la Asamblea por mayoría del 51% de los condóminos. La medida que adopte y las disposiciones que dicte el Consejo y/o el administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley el Reglamento o Estatutos del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por la mayoría que se fijen en las regulaciones para el condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

ARTÍCULO 28. De los Poderes: La Asamblea General, en este acto concede y otorga al Presidente del Consejo Directivo de la Asociación poder General para Pleitos y Cobranzas y actos de Administración y así como los que requerían cláusula especial enumeradas en el Artículo 2461 (dos mil cuatrocientos sesenta y uno) del Código Civil para el Estado de Baja California. Poder para actos de Administración Laboral, con facultades para absolver posiciones, celebrar toda clase de convenios, arreglos conciliatorios, ofrecer el empleo a sus trabajadores, contestar demandas y oponer excepciones con facultades para recibir notificaciones, abrir cuentas bancarias, suscribir y endosar todo tipo de títulos de crédito según lo establecido por el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para celebrar todo tipo de contratos y convenios civiles y mercantiles y en general para actuar con la calidad de representantes legales, en el entendido de que también podrá sustituir estas facultades así como, otorgarlas, delegarlas y revocarlas a terceras personas. Estas facultades podrán ser revocadas en cualquier momento por la Asamblea.

ARTÍCULO 29.- Elecciones y Término de Ejercicio: En la primer asamblea de los Miembros de la Asociación, los Directivos serán elegidos por los asociados y todas las posiciones en el Consejo Directivo serán ocupadas en esa Asamblea. Cada Director se mantendrá en su puesto hasta que su sucesor sea designado o hasta su muerte, renuncia, destitución de acuerdo a la sección 6.8. El término del ejercicio de cada Director electo en la primera Asamblea será de un (1) año. El término de ejercicio de los Directores electos en los subsecuentes años será en la manera y tiempo que determine el comité negociante. Cualquier persona en su puesto como director

podrá ser reelegido y no habrá limitación a la vez que podrá ser reelecto o las veces que pueda detentar el puesto. Haciendo mención que cada Director deberá contar con permiso migratorio Mexicano correspondiente.

ARTÍCULO 30.- Vacantes: Las Vacantes en el Consejo Directivo causadas por cualquier otra razón además de la destitución de alguno de los miembros del Consejo, será ocupada por la votación de los miembros restantes. Aunque ellos constituyan menos del quórum, cada nueva persona que sea electa, será director hasta que un sucesor sea electo por la Asamblea General convocada para el propósito de llenar la vacante o remover a un director. Existirá una vacante por renuncia, destitución o muerte de uno de los miembros del Consejo.

ARTÍCULO 31.- Destitución: En cualquier Asamblea Ordinaria o Extraordinaria debidamente convocada, cualquier miembro del Consejo Directivo podrá ser removido de su cargo con causa justificada o injustificada, siempre y cuando exista un voto de por lo menos 2/3 (dos terceras) de los asociados. Los directores removidos tendrán derecho a alegar lo que a su derecho convenga. En esta misma Asamblea deberá hacerse nombramiento de nuevos directores.

ARTÍCULO 32.- Asamblea de Organización de Consejo: La primer junta del nuevo Consejo Directivo electo deberá tener verificativo dentro de los primeros diez (10) días de la elección del Consejo, en el lugar que sea determinado y anunciado por los Directores en la Asamblea en que tales Directores fueron electos, con el propósito de organización y la negociación de otros asuntos. No será necesario notificar al nuevo Director electo para legalmente constituir tal asamblea, siempre y cuando (a) la mayoría de todo el Consejo este presente cuando la hora y lugar sea anunciado en la Asamblea General y (b) la junta tenga lugar o se lleve a cabo en el mismo día y en el mismo lugar que la Asamblea de los Asociados donde se constituya el nuevo Consejo electo.

ARTÍCULO 33.- Otras Asambleas Ordinarias: Asambleas Ordinarias del Consejo Directivo podrán llevarse a cabo en cualquier lugar y hora dentro del Desarrollo tal como sea designado en su momento, por resolución adoptada por la mayoría del quórum de los Directores, siempre y cuando tales asambleas se lleven a cabo con una frecuencia no menor de tres (3) meses. La notificación de la hora y lugar de las Asambleas Ordinarias deberán ser a cada director personalmente por correo, correo electrónico, teléfono o telégrafo y deberá ser colocado en un lugar visible dentro del desarrollo por lo menos cuatro (4) días previos a la fecha de dicha asamblea. Las resoluciones tomadas en asamblea llevada a cabo por teléfono o e-mail deberán ser ratificadas por los miembros del Consejo en la próxima asamblea del Consejo.

ARTÍCULO 34.- Asambleas Extraordinarias: Las Asambleas Extraordinarias del Consejo Directivo, para cualquier propósito podrán ser convocadas en cualquier momento por el presidente, o en su ausencia, incapacidad o que se rehusé a actuar, por cualquier Vicepresidente o por dos Directores. La notificación de hora y lugar de las Asambleas Extraordinarias y la naturaleza de cualquier asunto especial para considerarse deberá darse a cada Director sea (a) por notificación escrita enviada por correo certificado, por lo menos con siete (7) días de anticipación a la fecha de tal asamblea, o (b) por teléfono o notificación escrita con por lo menos cuarenta y ocho (48)

horas previo a la fecha de tal asamblea. En cualquier momento que un director este ausente en cualquier asamblea del consejo y la notificación de dicha asamblea haya sido debidamente realizada, se anotará en el acta de la asamblea a fin de que quede asentado que la notificación fue debidamente llevada a cabo.

ARTÍCULO 35.- Asambleas por Teléfono: Cualquier Asamblea, Ordinaria o Extraordinaria podrá tener verificativo por conferencia telefónica o mediante equipo similar de comunicación, y cualquier miembro del consejo podrá participar por conferencia telefónica o mediante equipo similar en junta en la cual otros miembros del consejo se encuentren presentes físicamente, siempre y cuando todos los directores que participen puedan escucharse mutuamente, y todos los directores serán considerados como presentes en tal asamblea. Las determinaciones tomadas en este tipo de asambleas deberán ser ratificadas por los miembros del Consejo en un plazo no mayor a cinco días de haberse celebrado.

ARTÍCULO 36.- Requerimiento de Quórum, Renuncia de Notificación: La negociación de cualquier asunto en cualquier Asamblea del Consejo, como haya sido convocada o notificada, o donde quiera que se haya llevado a cabo, será tan valida como si se hubiese llevado a cabo en una asamblea debidamente convocada y notificada, si existe quórum, al menos que no fuese necesario quórum de acuerdo a estos estatutos y si ya sea antes o después de la asamblea, y cada uno de los Directores no presentes firmaran una renuncia a la notificación o su consentimiento por escrito para que dicha asamblea se celebre o la aprobación del acta. Todas las renunciaciones y aprobaciones deberán ser registradas en los archivos de la asociación y deberán ser parte integral del acta de dicha asamblea.

ARTÍCULO 37.- Acción sin Asamblea o Junta: Cualquier acción requerida o permitida por la Ley a ser llevada a cabo por el consejo, de acuerdo a estos estatutos, podrán ser tomadas sin junta, si todos los miembros del Consejo otorgan consentimiento individual o colectivo por escrito, por fax o por correo electrónico. Dicho consentimiento por escrito deberá ser registrado en el acta preparada a razón de las resoluciones tomadas en la misma y tendrá el mismo valor tal y como la asamblea se hubiera celebrado.

ARTÍCULO 38.- Quórum: Con excepción de que expresamente se prevea lo contrario, en todas las Asambleas del Consejo Directivo, la mayoría de los directores constituirán un quórum. Si en cualquier Asamblea del Consejo Directivo, hay menos asistencia y no existe quórum, la mayoría de aquellos presentes podrán convocar a otra asamblea en ese mismo acto. En cualquier asamblea convocada cualquier asunto que se debería haber tratado en la junta que se había convocado originalmente, podrá ser tratado sin más notificación, si existe quórum.

ARTÍCULO 39.- Juntas Abiertas: Todas las juntas de directores conducidas en persona, deberán ser abiertas a los miembros de la Asociación. Una porción de tiempo razonable de cada asamblea del consejo de directores deberá ser reservado para permitir que los asociados presenten sus inquietudes. Los asociados que no estén en el consejo de directores podrán tomar parte en las deliberaciones del consejo solo si su participación les es requerida por el voto mayoritario de los directores presentes. Si no hay espacio suficiente para todos los asociados que desean estar presentes en el lugar de la junta, el

consejo deberá posponerla y convocar a que se llave a cabo en otro lugar donde exista, lugar suficiente, en algún otro lugar donde exista suficiente Espacio.

ARTÍCULO 40.- Comités: El Consejo tendrá el poder de designar un Comité Ejecutivo y otros Comités. El comité designado deberá estar compuesto en su totalidad por miembros de la Asociación, incluyendo por lo menos un (1) miembro del consejo. El consejo tendrá el poder de delegar a tal comité cualquiera de los poderes y facultades del Consejo en el manejo de los asuntos y negocios de la Asociación excepto el poder de: **(a)** adoptar, enmendar o anular los Estatutos de la Asociación; **(b)** llenar vacantes en el Consejo o cualquiera otro comité; **(c)** enmendar o anular cualquier resolución del Consejo que por sus términos expresos no sean enmendables o anulables; **(d)** designar cualquier otro comité del Consejo a los Asociados de estos comités; **(e)** aprobar cualquier asunto en el cual la Asociación es parte activa y en el cual uno o más Directores tenga interés material o financiero o entre la asociación y uno o más de sus directores o entre la asociación o cualquier otra entidad en la cual uno o mas de sus Directores tenga interés material o financiero.

ARTÍCULO 41.- Actas de las Asambleas: Una copia de las actas por escrito de cada asamblea del consejo se hará disponible a los Asociados de acuerdo con lo previsto en los artículos 73 y 74. No se le requerirá al Consejo que guarde actas de juntas especiales del Consejo Directivo que traten solamente de "discusiones" y no haya resultado en votos formales de Consejo Directivo.

CAPITULO VII

DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO

ARTÍCULO 42.- Designación: El Consejo Directivo estará formado por un Presidente, un vicepresidente, un secretario y un tesorero.

ARTÍCULO 43.- Término: Los miembros del consejo estarán en funciones hasta que uno de los supuestos de los artículos 29,30 y 31 ocurran.

ARTÍCULO 44.- Presidente: El Presidente será el encargado principal de la Asociación y podrá, sujeto al control del Consejo y de la Asamblea General, tener la supervisión y dirección y control de los asuntos y negocios de la Asociación. El /Ella presidirá todas las juntas de los Asociados y todas las juntas del Consejo. El/Ella podrá convocar a cualquier asamblea de la asociación. El /Ella será miembro especial de todos los comités establecidos, incluyendo el Comité Ejecutivo si existiese, y tendrá el poder general de las obligaciones de manejo que usualmente recaen en el ámbito de un Presidente de una Asociación Civil Mexicana, y tendrá tales derechos y obligaciones.

ARTÍCULO 45.- Vicepresidente: El Vicepresidente, deberá tomar el lugar del Presidente y desarrollar sus obligaciones cuando el Presidente deba estar ausente, se rehusé o este incapacitado para actuar. En caso de que el Presidente o Vicepresidente esté indispuesto para actuar, el Consejo Directivo designa a algún otro asociado del consejo para hacerlo provisionalmente. El Vicepresidente también desarrollará tales obligaciones como le sea impuesto por el Consejo Directivo o por los Estatutos de la Asociación.

ARTÍCULO 46.- Secretario: El Secretario llevará o hará que se lleve, un libro de actas en la oficina principal de la Asociación o en cualquier otro lugar que el Consejo considere conveniente, de todas las Asambleas del Consejo y de Asociados, con el lugar y hora de llevarse a cabo, ya sea Asamblea Ordinaria o Extraordinaria y si extraordinaria, como fue autorizada, la notificación que se dio, los nombres de aquellas personas presentes en las asambleas de Directores, el número de asociados presentes o representados en la asamblea de los asociados y los acuerdos o resoluciones tomadas. El secretario dará, o hará que se notifique de todas las asambleas de los asociados y el Consejo como se requiere por estos estatutos o que por ley se deberán llevar a cabo y el/ella mantendrá el sello de la Asociación, si existiese, en custodia segura, y tendrá tales otros derechos y obligaciones como se prescriba por el Consejo o por los estatutos. El Secretario mantendrá, o hará que se mantenga, en la oficina ejecutiva principal, como se determina por resolución del Consejo, un registro de los asociados de la Asociación, mostrando los nombres de todos los asociados así como sus domicilios.

ARTÍCULO 47.- Tesorero: El Tesorero será el miembro financiero principal y tendrá la responsabilidad de los fondos y valores de garantías de la Asociación y será responsable de guardar o de hacer que se mantenga, contabilidad completa y exacta, registro de pago de impuestos de cualquier índole, operaciones de negocios de la Asociación incluyendo cuenta de todos los bienes, responsabilidades, recibos y pagos en libros que pertenezcan a la Asociación. El Tesorero será responsable del depósito de todos los fondos y otros valores efectivos, a nombre y a favor de la Asociación en tales depositarios como así sea designado por el Consejo Directivo. El tesorero deberá **(a)** desembolsar los fondos de la Asociación como sea ordenado por el Consejo Directivo, de acuerdo con los Estatutos, **(b)** rendir al Presidente y Directores, al así requerirlo, una contabilidad de todas las transacciones como Tesorero y del estado financiero de la Asociación, y **(c)** tener tales y otras facultades y desarrollar obligaciones como sea acordado por el Consejo Directivo y estos estatutos. El Consejo podrá delegar la ejecución de todas o parte de sus obligaciones sujeto a la supervisión por el Tesorero, a una Agencia o Agente profesionales en la materia que sea contratado por la Asociación.

CAPITULO VIII

DERECHOS Y PRIVILEGIOS DE PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 48.- Derechos y privilegios de propietarios: Cada propietario tendrá, sujeto a los términos de estos Estatutos y las Reglas y Regulaciones, para él y su familia, huéspedes, invitados, inquilinos, posibles compradores de unidades y otros ocupantes autorizados, el derecho exclusivo de usar su unidad y el derecho no exclusivo de usar su unidad y el derecho no exclusivo de usar y disfrutar de las instalaciones, áreas comunes y mejoras del desarrollo. Los asociados tendrán la obligación específica de pagar proporcionalmente las Cuotas de mantenimiento y demás obligaciones pecuniarias, no pagadas por los asociados morosos, en el entendido de que en el momento de ser recuperadas tales cuotas se reembolsará la misma cantidad a los que hayan pagado. Lo anterior en relación a lo previsto por el artículo 35 de la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de Inmuebles para Baja California.

ARTÍCULO 49.- Derecho de Veto de las Acciones del Consejo o Administrador: A menos que un porcentaje más alto de asociados sea expresamente requerido en cualquier otra parte de estos estatutos, una mayoría de asociados de acuerdo con los procedimientos de voto especificados en los artículos 11 y 14 podrá vetar cualquier acción del Consejo Directivo o del Administrador y podrá decidir que ciertas acciones sean tomadas. Si el veto o las acciones están en conflicto con los Estatutos, estos Estatutos deberán primero ser cambiados de acuerdo al artículo.

ARTÍCULO 50.- Reglas y Regulaciones/restricciones en los Derechos de Propietario: Ningún propietario tendrá el derecho, sin antes obtener consentimiento por escrito del Consejo, de ejercer cualquiera de las facultades o para desarrollar cualquiera de los actos, delegados al Consejo por estos Estatutos Reglas y Regulaciones. El Consejo podrá establecer tales Reglas, Regulaciones y condiciones para el uso de las áreas comunes por propietarios y familiares de propietarios, huéspedes invitados, arrendatarios y cualquier otra persona autorizada en el desarrollo. El Consejo Directivo también podrá establecer dentro de las Reglas y Regulaciones, honorarios, sanciones, penas convencionales y demás derechos y obligaciones a cargo de los asociados por el uso de las áreas comunes si así fuese necesario, y sus instalaciones por personas que no sean ni propietarios, ni familiares de propietarios incluyendo pero no limitado a invitados. El Consejo podrá determinar también si existieran costos de admisión y/o cualquier otro honorario para el uso de cualquier instalación recreativa situada dentro del área común. Cualquier tal admisión o cualquier otro honorario, (como se distingue de cuota de mantenimiento) se aplicaran igualmente a propietarios y a sus familiares, pero no necesariamente serán los mismos honorarios para personas que no sean propietarios o sus familiares y se utilizara primero por la Asociación para gastos de mantenimiento, reparación y operación de cualquier instalación recreativa el uso de la cual esta sujeta a algún honorario establecido por el consejo, hasta que todo el dinero derivado de esas admisiones y honorarios se hayan gastado. El Consejo podrá establecer tales reglas, regulaciones y condiciones para el uso de las unidades que se estén ofreciendo para ocupar por personas que no son propietarias o familiares de propietarios. Todas las Reglas y Regulaciones adoptadas de acuerdo a este artículo deberán referirse como "Reglas y Regulaciones", y están sujetas a la próxima asamblea de miembros de la asociación. La necesidad de tal aprobación no negará la facultad del Consejo, para hacer obligatorias tales Reglas y Regulaciones en casos de emergencia, hasta que tal asamblea sea llevada, a cabo.

ARTÍCULO 51.- Suspensión de derecho de votos, imposición de Multa, Sanciones y Penas Convencionales: El Consejo tendrá el derecho de suspender el derecho de voto a cualquier asociado y de imponer sanciones monetarias a tal asociado, por cualquier falta de pago de cuotas de mantenimiento o por incumplimiento de los estatutos y de las Reglas y Regulaciones de la asociación por tal asociado (S), su sirviente (s), invitado (S), inquilino (S), , miembros de su familia o cualquier otro ocupante de su Unidad o Unidades. Tanto la suspensión de voto como la imposición de multas, sanciones y penas convencionales monetarias surtirán efecto siempre y cuando se haya notificado por escrito personalmente o por correo certificado al asociado de tal suspensión, sanción, pena convencional o imposición de multa, y se le haya dado al asociado quince (15) días a partir de la notificación para presentarse ante el consejo y exponer su caso o explicación del por que no se le deberán imponer sanciones. Después

de tal exposición, la decisión final concerniente al derecho de voto o imposición de sanciones monetarias deberá ser dada por la mayoría de los miembros de consejo, presentes en tal junta y deberá ser obligatorio a todos los asociados. Las sanciones, penas convencionales, multa y demás medidas a que se refiere el párrafo anterior, estarán especificadas dentro de las Reglas y Regulaciones que para el caso se aprueben por el consejo y/o la Asamblea General, pero en ningún caso podrán contener medidas que impidan a los asociados el buen cumplimiento de sus obligaciones ante la Asociación y el Desarrollo. Asimismo, estas Reglas y Regulaciones contendrán como mínimo:

1.- Derechos y Obligaciones de los asociados para el uso de áreas comunes, mejoras, instalaciones, estacionamiento así como las respectivas restricciones para el uso de las mismas por falta de pago de:

- a) Cuotas de mantenimiento;
- b) Cuotas para fondos de reserva;
- c) Contribuciones Especiales para pago de impuestos (como predial) y pagos del fideicomiso maestro;
- d) Cuotas par el Fideicomiso Maestro o
- e) Por violaciones a estos Estatutos y a las Reglas y Regulaciones;
- f) Cuotas especiales (puestas por el consejo aparte de la anuales, como pago de predial y pago de fideicomiso maestro).

CAPITULO IX

GRAVÁMENES, SANCIONES MONETARIAS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 52.- Creación de la Obligaciones para las Cuotas de Mantenimiento: Las cuotas de mantenimiento mensuales o cuotas especiales, junto con las sanciones monetarias impuestas y las penas convencionales por el incumplimiento de pago de cuotas y/o por la violación de los Estatutos de la Asociación, intereses, costas y honorarios de abogado, seguirán siendo obligatorias sobre la unidad contra la cual tal cuota y/o sanción monetaria haya sido impuesta. Toda cuota, sanción monetaria, interés y honorarios de abogado serán también obligación personal del sujeto (s) propietaria de tal Unidad cuando tal cantidad llegue a su vencimiento. Las obligaciones financieras de los asociados se transmitirán a sus sucesores en el título de propiedad, al menos que expresamente se haya pactado lo contrario. Ningún propietario podrá eximirse o escapar la responsabilidad de las obligaciones financieras previstas en estos estatutos por no hacer uso del desarrollo, o cualquier parte de él, o por el abandono de su unidad.

ARTÍCULO 53.- Objetivo de las Cuotas: Las Cuotas impuestas serán usadas exclusivamente para satisfacer los costos de manejo y mantenimiento del desarrollo, para la operación del programa y el desarrollo de las obligaciones de la Asociación como se señala en estos

estatutos y establecer un fondo adecuado de reserva, como sea determinado.

ARTÍCULO 54.- Imposición y Coacción de Cuotas Mensuales: Las cuotas mensuales serán hechas y aplicadas por el Consejo de la manera prevista en estos Estatutos y las Reglas y Regulaciones de la Asociación en contra de todas las unidades.

ARTÍCULO 55.- Monto de las Cuotas Pena Convencional e Intereses:

- I. Los intereses moratorios serán del 1.5% mensuales sobre cuotas no pagadas.
- II. La pena convencional será de un 10% (Diez por ciento) del monto total de cuotas y obligaciones no cubiertas.
- III. La fecha para el pago de las cuotas establecidas será el primer día de cada mes en la oficina de la asociación. Los asociados gozaran de un periodo de gracia no mayor a diez (10) días para el pago, antes de que se empiecen generar intereses moratorios.

ARTÍCULO 56.- Incrementos en Cuotas Mensuales: El Consejo Directivo tendrá la autoridad y obligación de incrementar las cuotas cuando así fuere necesario, con el propósito de cumplir las obligaciones contractuales de la Asociación y/o establecer un fondo de reserva adecuado (ver Artículo 57) y/o mantener todas las instalaciones en excelente estado de reparación, mantenimiento y apariencia estética. Aumentos en la cuota mensual que exceda en diez por ciento (10%) en cualquier año de ejercicio quedará sujeto a la aprobación de la Asamblea General ya sea Ordinaria o Extraordinaria convocada de acuerdo con las previsiones delineadas en el artículo 60. La necesidad para tal aprobación no negará el poder y la responsabilidad de Consejo de hacer y recabar tales incrementos en las cuotas hasta que tal asamblea se lleve a cabo.

ARTÍCULO 57.- Fondos de Reserva y Revisión de Fondos de Reserva: Será responsabilidad del Consejo Directivo, no solo el mantener todas las instalaciones y el terreno en excelente estado de reparación y estético, sino también el Consejo Directivo inspeccionara físicamente y en forma independiente las instalaciones para determinar la cantidad de fondo de Reserva necesario para reemplazar gastos que puedan incluir, pero no están limitados a estacionamientos, techos, plomería pisos, sistema de agua, bombas, electricidad, elevadores, alberca, jacuzzi, muebles, etc., es la obligación del Consejo crear un fondo de reserva apropiado, y no estará exento de responsabilidad a realizar cuotas especiales cuando sea necesario para mantener al Desarrollo como se describe en párrafos anteriores. Una auditoria independiente y su reporte concerniente al fondo de reserva deberá llevarse a cabo no menos de cada año o con el voto mayoritario del consejo directivo, o bajo requerimiento por escrito del diez por ciento (10%) del total de miembros de la Asociación.

ARTÍCULO 58.- Aportaciones Especiales: adicionalmente a la cuota especial mensual autorizada arriba, el Consejo podrá imponer cualquier año fiscal las cuotas especiales aplicables a ese año siempre y cuando dichas cuotas especiales no excedan de la cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del bruto previsto para el año fiscal. Si dichas cuotas exceden el mencionado porcentaje requerirán la aprobación de la Asamblea General. Las cuotas previstas en el

artículo 51 fracción primera de estos estatutos, nos serán consideradas como cuotas especiales.

ARTÍCULO 59.- Derecho de Apelación: El propietario (s) tendrá (n) el derecho de apelar al consejo de la asociación o al arbitro designado, en referencia a cualquier cuota itineraria dispuesta por el Consejo o el Administrador.

ARTÍCULO 60.- Inspección del Fondo de Reserva y requerimiento para su Estudio: La Inspección y el estudio del Fondo de Reserva, incluirá como mínimo:

- I. Identificar de la mayor parte de las instalaciones que la Asociación esta obligada a reparar, reemplazar, restaurar o mantener, los cuales hasta la fecha del estudio tienen un remanente de uso de por menos treinta (30) años.
- II. Identificación del remanente probable de uso de las instalaciones identificadas en el párrafo (A) en la fecha del estudio.
- III. Estimación del costo de reparación, reemplazo, restauración o mantenimiento de las instalaciones identificadas en el párrafo (A) durante y al término de su vida útil.
- IV. Estimación de las contribuciones anuales necesarias para compensar los costos de reparación, reemplazo, restauración o mantenimiento de las instalaciones identificadas en el párrafo (A) durante y al fin de su vida útil.
- V. Fondo de Reserva: Significará la cantidad de dinero que el Consejo Directivo de la Asociación a estimado necesario para la compensación de futuras reparaciones o reemplazos, o adiciones de esas instalaciones importantes las cuales la Asociación esta obligada a mantener.
- VI. "Requerimiento para el Fondo de Reserva". Significará los fondos estimados que el Consejo Directivo de la Asociación ha determinado y que deben estar disponibles en un momento determinado para reparar, reemplazar o restaurar aquellas instalaciones importantes que la Asociación este obligada a mantener.

ARTÍCULO 61.- Plan: El Consejo Directivo preparará, o hará que se prepare y distribuya a todos los miembros los siguientes documentos:

(A) un reporte que incluirá lo siguiente:

1. Estimación de Ganancias y Pérdidas en forma acumulativa;
2. Un resumen de las reservas de la asociación basada en el último estudio, que serán impresas en él, incluirá lo siguiente:

a) El costo estimado de reemplazo, estimación de resto de vida útil y estimación de la vida útil de cada instalación

(1) El estimado actual de las reservas de contado necesarias para reparar, reemplazar, restaurar o mantener las instalaciones mayores.

(B) Una copia del presupuesto de operaciones será distribuido anualmente no menos que cuarenta y cinco (45) días ni más de sesenta (60) días antes del comienzo del Año Fiscal de la Asociación.

(C) Una revisión del reporte financiero de la asociación deberá ser preparado de acuerdo con los principios contables establecidos.

Una copia de la revisión del reporte financiero será distribuida a todos los miembros de la Asociación en su domicilio.

ARTÍCULO 62.- Seguro de Responsabilidad General y Riesgos Mayores: el Consejo Directivo tendrá un póliza que cubra responsabilidad general, incluyendo los principales riesgos los cuales estén comercialmente disponibles incluyendo pero no limitándose a siniestro, robo, etc. un reporte de la póliza de responsabilidad general de la asociación incluyendo un resumen de la cobertura en específico se incluirá en el Plan anual de la asociación. El Consejo incluirá:

- (A) Nombre del asegurado.
- (B) Limites del seguro.
- (C) Costos de primas.
- (D) La persona o entidad responsable por el pago de la prima en caso de pérdida.
- (E) Un reporte que determine si el seguro incluye terremoto e inundación.
- (F) Un resumen de la cobertura del seguro de responsabilidad para los Directores y Administradores de la asociación.

El Consejo notificará a los asociados tan pronto como sea razonablemente práctico, si alguna de las pólizas han sido canceladas y no han sido inmediatamente reemplazadas la cantidad de cobertura, si esta comercialmente disponible, adecuarse para cubrir el valor total de la propiedad y, sus mejoras y propiedad personal por la cual la asociación es responsable. La cobertura del seguro de responsabilidad deberá ser no menos que de un (1) millón de dólares, si lo previsto en la cobertura del seguro mexicano, es hasta esta cantidad. La cobertura deberá incluir específicamente aquellos directores, agentes, empleados, miembros del comité de la asociación y otros individuos autorizados por la asociación para ejecutar tareas específicas para la asociación.

ARTÍCULO 63.- La Exclusión de Responsabilidad: Los voluntarios de la asociación incluyendo, pero no limitándose a Directores, miembros de comités, y otros individuos que llevan a cabo tareas para la asociación, no serán responsables por cantidades mas allá de la cobertura especificada arriba. Si el seguro no esta comercialmente disponible, la responsabilidad es nula si encuadra con el siguiente criterio:

- (a) El acto u omisión sucedió dentro del centro de trabajo del voluntario.
- (b) El acto u omisión fue realizado de buena fe.
- (c) El acto u omisión no fue intencional, doloso o por negligencia mayor.
- (d) La asociación ha hecho un esfuerzo de buena fe para mantener la cobertura máxima disponible comercialmente.

ARTÍCULO 64. Procedimiento del Derecho de Revisar las Cuentas de Reserva: El Consejo Directivo deberá ocuparse de lo siguiente:

- (A) Revisar las cuentas operacionales de la Asociación cada tres (3) meses.
- (B) Revisar los fondos de reserva de la Asociación cada tres (3) meses.
- (C) Revisar cada tres (3) meses, el estado de Ganancias y Pérdidas de reserva y compararlas con el Plan del año actual.
- (D) Revisar los últimos reportes de cuentas preparados por las instituciones financieras donde la Asociación tiene sus cuentas de Operación y Reserva.
- (E) Revisar el reporte de Entradas y Salidas de las cuentas de Operación y Reserva de la Asociación por lo menos cada tres (3) meses.
- (F) Se requerirá la firma de por lo menos dos (2) personas, que serán miembros del Consejo Directivo de la asociación, o el Administrador quien no sea miembro del Consejo Directivo y un miembro del Consejo Directivo para retirar dinero de las cuentas de Reserva.
- (G) El Consejo Directivo no usará fondos designados como fondos de reserva para ningún propósito que no sea la reparación, restauración, reemplazo, o mantenimiento, o litigio referente a reparaciones, restauraciones, reemplazos o mantenimiento de instalaciones mayores por lo que la Asociación este obligada a reparar y por el cual el fondo de reserva se haya establecido.
- (H) El Consejo puede autorizar la transferencia temporal de dinero de un fondo de reserva al fondo general de Operaciones de la Asociación para satisfacer requerimientos de corto plazo y otros gastos, en el entendido de que el consejo haya hecho un documento registrado en las actas del consejo, explicando las razones por la cual la transferencia fue necesaria y describiendo cuando y como el dinero será devuelto al fondo de reserva.

La transferencia de los fondos será devuelto al fondo de reserva dentro del año de la fecha de la transferencia inicial, excepto que el consejo haya establecido y documentado que un retraso temporal sería en el mejor interés del desarrollo. El consejo ejercerá un manejo fiscal prudente en retrasar la devolución de esos fondos y en devolver los fondos gastados a la cuenta de reserva y si es necesario, establecer una cuota para recuperar la cantidad total de los fondos utilizados dentro del tiempo límite requerido por esta sección. El consejo puede, a su discreción, extender la fecha para el pago de esta cuota. Cualquier extensión en el plazo no eximirá al Consejo de perseguir cualquier remedio legal para obligar el cobro de cuotas especiales que no hayan sido pagadas.

Cuando se tome la decisión de usar fondos de reserva o transferir temporalmente dinero del fondo de reserva para pagar un litigio, la Asociación notificara a sus miembros de tal decisión por correo y de la disponibilidad de un reporte de esos gastos. A menos que los documentos principales impliquen medidas más agudas, la Asociación hará un reporte de los gastos relacionados con el litigio por lo menos cada tres (3) meses. El reporte estará disponible para la Inspección por los miembros de la Asociación en la oficina de la Asociación.

ARTÍCULO 65. Efectos de la falta de pago de cuotas o sanciones monetarias: Derechos de la Asociación. En el caso de incumplimiento por el pago de tres o más cuotas de mantenimiento cuando se haya vencido, tal cuota, pena convencional ó sanción pecuniaria se tendrá como vencida y no pagada.

La Asamblea general autoriza al Consejo Directivo para que tenga el derecho y la obligación de poder iniciar todas las acciones judiciales y extra judiciales que conforme a derecho corresponda, hipotecas y cualquier otra acción que aquí se indique en contra de los propietarios y/o fideicomisarios para el cobro de las cuotas de mantenimiento o de las sanciones pecuniarias vencidas y no pagadas.

En el caso de que se emplee a un agente de cobranza o abogados para el cobro de cualquier cuota, pena convencional o sanción pecuniaria, ya sea por demanda o por otro medio, cada propietario acuerda pagar los honorarios de abogados así como gastos incurridos además de cualquier otra cantidad que se deba por cualquier otro concepto o derecho obtenido en contra de tal propietario. La obligación del propietario de pagar esas costas también incluirá todos los gastos incurridos por la Asociación en el envío de notificaciones, demandas, negociaciones y arreglos de disputas.

CAPITULO X

INDEMNIZACIÓN DE LA ASOCIACIÓN A LOS DIRECTORES ADMINISTRADORES, EMPLEADOS Y AGENTES.

ARTÍCULO 66.- No Responsabilidad por Propietarios y Ocupantes: La Asociación, el Consejo, el administrador (o cualquier persona que actué en su nombre) no serán responsables por los actos y/u omisiones de cualquiera de los propietarios u ocupantes.

ARTÍCULO 67.- Aquellos a quien se indemnizara: La Asociación protegerá a cada uno de sus miembros del Consejo, incluyendo sus

administradores y directores, y pagará los gastos, juicios, multas, acuerdos y otras cantidades razonables incurridos por cada uno de ellos en cualquier procedimiento del cual esa persona fue o es parte activa o quien se le haya amenazado que se le incluirá en tal acción por ser representante de la Asociación. En términos legales, la Asociación "indemnizará" a cada uno de sus representantes. Las leyes de México serán las aplicables y establecerán como, cuando y bajo que condiciones la Asociación deberá indemnizar, pero deberá indemnizar al máximo permitido por dichas leyes, salvo pacto en contrario, a ningún empleado, Administrador o Director del Desarrollo que este sirviendo a la Asociación como un funcionario del Desarrollador deberá dársele indemnización en virtud de este artículo. El derecho a recibir compensación podrá establecer reglas con relación a: **a)** la notificación dada al empleado a cargo de los registros por el asociado que desea hacer la inspección; **b)** la hora y día de la semana que dicha inspección pueda realizarse; **c)** el pago por el costo de reproducción de copias y documentos requeridos por un asociado. Cada director tendrá derecho absoluto para inspeccionar dentro de un horario razonable, todos los libros, registros y documentos de la asociación y de la propiedad o propiedades físicas controladas por la asociación. El derecho de inspección del Director incluye el derecho a realizar extractos y copias de documentos.

ARTÍCULO 68.- Año Fiscal: El Año Fiscal de la Asociación será determinado por las leyes fiscales de México.

ARTÍCULO 69.- Reporte anual a Asociados: Nada de lo que se encuentre estipulado en estos estatutos podrá ser interpretado como prohibitivo para la Asociación de expedir reportes anuales o de cualquier otra manera a los asociados, tal y como se considere apropiado. Aunque el Consejo podrá proveer a los asociados de reportes financieros como sigue:

- (A)** Un informe del Plan para la Asociación por cada año fiscal, informe que deberá ser distribuido a asociados no menos de sesenta (60) días antes del inicio de cada año fiscal, excepto el primer año fiscal de la Asociación con respecto a la cual el informe operativo deberá ser distribuido tan pronto como sea razonablemente posible.
- (B)** Un reporte anual será distribuido, dentro de los ciento veinte (120) días después del día de cada año fiscal, consistiendo en lo siguiente: **(1)** Una hoja del balance del balance del último día del año fiscal **(2)** un informe operativo dicho año fiscal; **(3)** un informe de cambios en la posición financiera para el año fiscal; **(4)** cualquier información que requiera ser reportada bajo la ley Mexicana; y **(5)** una lista de nombres, domicilios de notificación y números telefónicos de los asociados.

ARTÍCULO 70.- Notificaciones: Salvo lo previsto en estos Estatutos, en cada ocasión en que se de notificación a un asociado o propietario, la misma se hará por escrito y podrá ser entregada al asociado o propietario personalmente, por fax, por correo certificado, o correo electrónico con una confirmación del que lo recibe. En el caso de que dicha notificación se entregada a uno o más Copropietarios de una unidad se tendrá como entregada a todos los copropietarios de tal

unidad. La entrega personal de tal notificación a cualquier directivo o gerente de una corporación siguiendo el procedimiento de notificación, dará por hecho que la corporación ha sido notificada. En base a lo anterior, tal notificación podrá ser enviada por correo aéreo, con porte pagado, dirigido al asociado o propietario al domicilio más reciente que tal persona haya proporcionado o, si no se ha proporcionado domicilio, al domicilio exacto de la unidad de la cual es propietario tal asociado o propietario. Tal notificación se tendrá por recibida dentro de los tres (3) días siguientes a que se haya enviado, exceptuando la notificación de la asamblea de asociados del consejo Directivo, en cuyo caso se procederá de acuerdo a lo previsto por lo establecido en los capítulos V y VI de estos Estatutos. Cualquier notificación dada a la Asociación podrá ser entregada personalmente a cualquier miembro del Consejo, o enviada por correo, o enviada por correo electrónico con confirmación del que lo recibe o por fax con confirmación del que lo recibe o correo certificado porte pagado dirigida a la Asociación en el domicilio que se indique en las circulares a los asociados.

ARTÍCULO 71.- Procedimientos Legales: El incumplimiento a estos estatutos y con las Reglas y Regulaciones por cualquier propietario, sus familiares, invitados, empleados, huéspedes, inquilinos o cualquier ocupante de su unidad, será motivo para ejercitar acción civil o penal en su contra, que incluirá, sin limitarse a una acción para cobrar las sumas que se deban por daños, por falta del pago de cuotas de mantenimiento judicial, juicio de desahucio, o cualquier combinación de ellos. El no ejercicio de lo anteriormente previsto no significa que el Consejo haya renunciado a su acción. El consejo o cualquier propietario (que en dicho momento no este en incumplimiento) tendrá el derecho de demandar en cualquier instancia por daños y perjuicios en contra de cualquier propietario que no haya cumplido con sus obligaciones y además, podrá prohibir cualquier violación de estos estatutos o de las restricciones. Cualquier sentencia dictada en cualquier acción procedimiento para ejercer las restricciones incluirá una suma por honorarios de abogados en tal cantidad como el Juzgado o el Árbitro determine razonable a favor de la persona, que obtenga sentencia favorable.

ARTÍCULO 72.- Libro de Membresía: La Asociación deberá poseer y mantener en su oficina donde se efectúen las transacciones de negocio o en tal otro lugar como sea determinado por resolución del Consejo Directivo, un Registro de Asociados que contenga el nombre, domicilio y número de la unidad propiedad de cada asociado. La terminación la transferencia de Membresía será grabada en dicho registro, junto con la fecha en la cual la Membresía dejó de existir o fue transferida de acuerdo con las provisiones de estos Estatutos.

ARTÍCULO 73.- Provisiones Conflictivas: En caso de que alguno de estos previstos estuvieran en conflicto con cualquiera de las leyes del Estado de Baja California, México, tal provisión conflictiva se nulificará y se cancelará en el momento en que la ley así lo determine, pero todas las demás Reglas permanecerán con toda su fuerza y vigor. En caso de cualquier conflicto entre las Reglas y Reglamentaciones y estos Estatutos, los Estatutos predominarán.

CAPITULO XII

MODIFICACIONES

ARTÍCULO 74.- Voto Necesario: Para modificar los Estatutos se requerirá el voto o consentimiento por escrito del sesenta por ciento (60%) del total de votos de la Asociación y el voto o consentimiento por escrito del sesenta por ciento (60%) del total de votos de los asociados.

ARTÍCULO 75.- La Asociación mantendrá en sus archivos el registro de todos los consentimientos por escrito o votos dados para enmendar estos Estatutos, por un periodo de por lo menos cuatro (4) años.

ARTÍCULO 76.- El consejo Directivo, al término de sus funciones por las causas mencionadas anteriormente, tendrá la obligación de presentar un Estado de Cuenta detallado, al recién electo consejo, de la situación financiera y física que guarda la asociación así como el Desarrollo Condominal.

ARTÍCULO 77.- Del Arbitraje: Queda aquí establecido que los asociados, el Directivo y el Administrador sujetarán toda y cada una de las diferencias

y que se susciten, en relación a cualquier asunto mencionado en los presentes o en las Reglas y Reglamentaciones, al Juicio Arbitral, mediante árbitro designado por el Colegio de Notarios de Baja California, de la ciudad de Tijuana, para lo que renuncian expresamente a cualquier otro foro que pudiera corresponderles por sus domicilios actuales o futuros. Dicho arbitraje se sujeta a lo siguiente:

- (1) Previo al arbitraje una parte notificará a la otra parte contra la que pretenda iniciar el procedimiento, de su pretensión de iniciar el arbitraje indicando la reclamación. En un periodo no mayor a cinco días las partes intentaran llegar a un acuerdo de buena fe con relación a dicha pretensión. De no lograrse dicho acuerdo, la parte interesada proseguirá como se indica a continuación.
- (2) La parte actora presentará al Presidente en Turno del Colegio de Notarios de la Ciudad de Tijuana de su intención de someterse al arbitraje ante el Arbitro y Secretario que el Colegio designe. Se procurará que el Colegio efectúe dicha designación en un periodo que no excederá de quince días.
- (3) El colegio notificara a las partes interesadas por los medios razonables que dejen constancia (correo certificado, notificación personal, comunicación por medios electrónicos, todos con acuse de recibo, y tratándose de las comunicaciones por medios electrónicos siempre que quede constancia para su ulterior consulta), que la designación se ha realizado.
- (4) Una vez designados, deberán manifestarse sobre cualquier impedimento o causa que pudiera impedir una determinación imparcial.
- (5) El lugar del arbitraje será en la ciudad de Tijuana y en local u oficina que indiquen los árbitros para efectos

de presentar promociones, o audiencias par desahogo de pruebas.

- (6) El derecho aplicable serán las leyes aplicables en el Estado de Baja California, con exclusión de las normas de conflicto.
- (7) El procedimiento se regirá conforme al Arbitraje previsto en el Código de Procedimiento Civiles del Estado de Baja California. El laudo del árbitro será inapelable, fundado en derecho e incluirá la condena en costas incluyendo los honorarios de los árbitros, abogados, traductores, reproducción de documentos, y demás razonablemente incurridos en su tramitación.

ARTÍCULO 78.- Los presentes estatutos, reglas y reglamentaciones, una vez aprobado por la mayoría de condóminos, suspenderá a todos los anteriormente existentes, por lo que a partir de la fecha de su aprobación.