

REGLAMENTO DE LA ASOCIACION CIVIL DENOMINADA

"ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO CD" A.C.

ESTATUTOS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 1.- El presente reglamento, se establece para determinar las obligaciones de todos y cada uno de los asociados que son parte integrante de la asociación civil denominada **"ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO CD"**.

Artículo 2.- Para efecto de brevedad de este Reglamento, se denominarán:

a).- ESCRITURA, a la Escritura por la cual se constituirá la Asociación Civil.

b).- EL REGLAMENTO, al presente Reglamento de la Asociación Civil.

c).- ASOCIADOS.- Al conjunto de personas físicas o personas morales que sean propietarios de inmuebles o bien titulares de derechos fideicomisarios sobre inmuebles que se encuentren localizados dentro del desarrollo turístico **"COSTA DIAMANTE"**; que forman parte de la Asociación Civil, que utilizan áreas y servicios comunes del cuál todos y cada uno de los Asociados resultan beneficiados con su uso, que sujetan sus actividades a las resoluciones de la Asamblea de Asociados de la Asociación Civil denominada **"ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO CD", A.C.**

d).- CONSEJO, al Consejo directivo constituido y designado mediante el Acta Constitutiva de la presente Asociación.

Artículo 3.- Para los efectos de este reglamento se entenderán las siguientes definiciones:

a).-ASOCIADO: Es la persona física o moral que es propietario de uno ó varios predios que utilizan lotes unifamiliares o bien titulares de los derechos fideicomisarios sobre dichos inmuebles, en forma independiente de otras áreas del mismo predio denominado Costa Diamante, y sujetan sus actividades a las resoluciones de la Asamblea de Asociados de la Asociación Civil denominada Administradora Del Condominio CD, A.C.

b).- BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.: Serán aquellos que pertenezcan por entero, en forma individual y exclusiva, a cada Asociado.

c).- BIENES Y SERVICIOS: Son aquellas áreas, bienes, instalaciones y servicios del cuál todos y cada uno de los Asociados resultan beneficiados con su uso, del mismo predio denominado Costa Diamante.

d).- GASTOS COMUNES: Son las cantidades totales de un Presupuesto para mantenimiento y administración de los Bienes y servicios comunes a los asociados que forman parte del predio COSTA DIAMANTE, que aprueba la Asamblea General de Asociados.

e).- GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS: Son todos aquellos que no estén previstos en el Presupuesto Anual aprobado por la ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS y que sea necesario imponer a los ASOCIADOS para hacer frente a situaciones especiales.

f).- CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN. Es la cantidad a pagar por cada ASOCIADO para cubrir el total de Gastos Comunes y que se calcula en base al presente reglamento.

g).- ASAMBLEA DE ASOCIADOS: Es el órgano supremo de la Asociación, el cual se integra en los términos previstos en este Reglamento y en la escritura constitutiva.

h).- ADMINISTRADOR: Será el órgano, la persona física o la persona moral, designada por la ASAMBLEA DE ASOCIADOS para el mantenimiento y administración de la Asociación Civil. Para todos los efectos del presente reglamento el CONSEJO DIRECTIVO será quien tenga a su cargo la administración de la Asociación.

l).- COMITE DE VIGILANCIA: Es el órgano designado extraordinariamente por la asamblea de asociados encargado de vigilar las funciones del ADMINISTRADOR y que se integrará de acuerdo con las reglas que más adelante se indican.

CAPITULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS.-

Artículo 4.- Todo Asociado o sus personas autorizadas, podrán usar, disfrutar y disponer de los bienes y servicios en forma exclusiva sin más limitaciones que las que establezca el Régimen de Propiedad en Condominio, el reglamento de dicho régimen, la escritura de transmisión de propiedad del inmueble de que se es titular, el Acta Constitutiva de la Asociación de Vecinos de Administradora Del Condominio CD, así como el presente Reglamento y el reglamento de imagen del desarrollo turístico Costa Diamante, y las demás leyes, reglamentos y disposiciones administrativas aplicables.

Artículo 5.- Cada ASOCIADO usará los bienes y servicios en forma ordenada y tranquila, por lo tanto, no podrá destinarla a usos distintos a los señalados según los ordenamientos enunciados en el artículo anterior, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás ASOCIADOS y sus personas autorizadas.

Artículo 6.- LOS ASOCIADOS y sus personas autorizadas deberán abstenerse de todo acto, que cause molestias a los demás en las vialidades de acceso a sus predios, estando obligados a informar al ADMINISTRADOR de cualquier acto que perjudique los bienes y servicios de los cuales son beneficiarios.

CAPITULO III.- DE LOS BIENES Y SERVICIOS USADOS POR LA ASOCIACION Y POR LOS ASOCIADOS.-

Artículo 7.- Son bienes usados por los ASOCIADOS y sus personas autorizadas:

a).- Las vialidades de acceso al predio propiedad de cada uno de los ASOCIADOS desde la vía de acceso al desarrollo Costa Diamante, así como vialidades internas de dicho desarrollo.

b).- Las banquetas, patios, jardines, andadores, alberca y demás bienes que sean para uso de LOS ASOCIADOS y sus personas autorizadas, que **No** sean propiedad privada de LOS ASOCIADOS.

c).- Los locales destinados a instalaciones generales de servicios.

Artículo 8.- Cada ASOCIADO o las personas autorizadas por este, podrán servirse de los BIENES y SERVICIOS y gozar de las instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pero no tendrá derecho alguno de posesión sobre ellos.

Por lo tanto, LOS ASOCIADOS no podrán realizar actos que en cualquier forma impliquen la intención real o aparente de ejercer dominio sobre dichos BIENES.

Artículo 9.- En todo lo concerniente a la reparación y mantenimiento de los BIENES y SERVICIOS, serán aplicables en lo conducente las disposiciones establecidas en el presente REGLAMENTO y su escritura constitutiva.

Artículo 10.- Las obras necesarias para mantener los bienes y servicios en buen estado de conservación y seguridad y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenarán por el Administrador de LA ASOCIACION sin necesidad de acuerdo previo de los ASOCIADOS y con cargo al presupuesto de gastos aprobado.

Artículo 11.- Para determinar la forma de contribuir en el mantenimiento y administración de los BIENES y SERVICIOS, salvo pacto en contrario de la mayoría de los ASOCIADOS a los cuales aprovechen dichos bienes, se procederá dividir el importe de los gastos que se originen por el mantenimiento y administración de los bienes comunes y el resultado se divide a prorrata entre los ASOCIADOS.

El resultado será la proporción de aportaciones que tenga que realizar cada ASOCIADO para el mantenimiento y administración de los BIENES y SERVICIOS.

Todos los asociados deberán contribuir en igual proporción en el gasto y mantenimiento de bienes y servicios. Cuando un asociado requiera hacer uso de bienes y servicios comunes para algún evento especial deberá solicitar autorización expresa del administrador. Si este lo considera conveniente otorgara dicha autorización fijando para ello el monto de los derechos por el uso de dicho bien o servicio. Asimismo dejara un deposito de \$100.00 usd (CIEN DOLARES 00/100 USCY) por concepto de fianza por daños y perjuicios que pudiere ocasionársele a dicho bien. Al desocupar el mismo, si no se causo daño alguno, el deposito se regresara al asociado.

Asimismo, en caso de que algún asociado cause algún daño o perjuicio a los bienes al servicio común de los asociados, entonces el administrador le solicitara la cantidad que al efecto estime conveniente para la reposición o reparación del mismo. En caso de que el asociado se niegue a cubrir dicho monto, entonces el administrador procederá a ejecutar la sanción respectiva.

CAPITULO VI.- PROHIBICIONES.-

Artículo 12.- Para los asociados y sus personas autorizadas:

I.- Queda estrictamente prohibido realizar actividades comerciales, y/o de prestación de servicios, así como instalar cualquier tipo de negocio o giro comercial o cualquier tipo de publicidad dentro de los bienes que serán objeto de uso por los mismos.

II. Asimismo queda estrictamente prohibido cualquier remodelación, y/o construcción, fuera de lo establecido en el reglamento de construcción e imagen del Condominio Costa Diamante.

CAPITULO VII.- RESPONSABILIDADES FINANCIERAS DE LA ASOCIACION.-

Artículo 13.- Son GASTOS COMUNES aquellos que se apliquen a los siguientes rubros:

a).- Los impuestos, derechos y cooperaciones **no** individuales de los que sean causantes los ASOCIADOS en forma colectiva.

b). Reparación, limpieza, administración, conservación, seguridad y reposición de los BIENES y de los SERVICIOS afectos al uso común por LOS ASOCIADOS.

c).- Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal de LA ASOCIACION al servicio de los intereses comunes de los bienes y servicios.

d). Los honorarios que deban pagarse al ADMINISTRADOR y a las personas contratadas por este.

e) Las erogaciones que deban efectuarse para la adquisición, renta y conservación de utensilios o maquinaria requeridos para la conservación, limpieza, reparación, reposición y seguridad de los BIENES Y SERVICIOS.

f). Las pólizas de seguro adquiridas en cualquiera de los casos que se presenten en las propiedades de la Asociación para la protección del Comité de Vigilancia en cuanto a Responsabilidad Civil así como de aquellas pólizas adquiridas de Responsabilidad Civil de la porción o tramo que cubren las áreas comunes de Costa Diamante.

g). Los gastos para la prestación, suministro y mantenimiento de LOS BIENES, tales como vialidades, áreas verdes, etc.

h). Los gastos por concepto de consumo de agua, electricidad, y gastos en materiales de consumo de los BIENES antes descritos.

Artículo 14.- Cada ASOCIADO se obliga a cubrir a prorrata el costo de los GASTOS COMUNES, que le corresponde sobre los BIENES, tales como vialidades, áreas verdes, alberca etc. que se precisan en el presente reglamento, de acuerdo con el presupuesto aprobado. Dicho pago será hecho a través de transferencia bancaria o de cheque a nombre de la Asociación enviado a las instalaciones de las oficinas de la Asociación.

Artículo 15. Los ASOCIADOS deberán cubrir el pago de los GASTOS COMUNES cubriendo la CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION determinada por la asamblea, ya sea en la Escritura Pública, en el presente reglamento o en cualquier asamblea general que para el efecto se celebre. La cuota de mantenimiento y administración será revisable cada año con el presupuesto, y la asamblea decidirá cual es el monto indicado para el pago de la misma. Dicho monto será aumentado según los gastos y los aumentos en salarios por la asamblea de asociados.

Artículo 16.- El Acta de ASAMBLEA en que se determine el pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, para cubrir los GASTOS COMUNES ordinarios o en que se distribuyan los GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS o ya efectuados, será protocolizada ante Notario Público en términos de la Ley y adquirirá la calidad de título ejecutivo de cobro, el cual se podrá ejercitar en contra de la PROPIEDAD PRIVADA o de otros bienes propiedad del ASOCIADO.

Artículo 17.- Todo ASOCIADO tiene la obligación de cubrir la parte proporcional de los GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS, aprobados en la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ASOCIADOS, para satisfacer necesidades o situaciones especiales.

Artículo 18.- Los ASOCIADOS deberán pagar las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION ordinarias a su cargo mensualmente, de acuerdo a las disposiciones sobre cobranza que sean aprobadas por la Asamblea de ASOCIADOS. Las cuales deberán ser notificadas a los asociados al momento de ingresar a la presente asociación.

CAPITULO VIII.- DE LAS SANCIONES.-

Artículo 19.- Cuando algún ASOCIADO no pague las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION determinadas a su cargo, sean ordinarias o extraordinarias, en el plazo señalado para su pago, deberá pagar un recargo que será determinado por la ASAMBLEA DE ASOCIADOS, y a falta de tal determinación, un interés igual al 10% (diez por ciento) sobre el saldo insoluto que se causara mensualmente durante todo el tiempo que dure el adeudo; lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que el ADMINISTRADOR tome en contra de la PROPIEDAD PRIVADA u otros bienes del ASOCIADO que haya incumplido en el pago de sus CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, y sin necesidad de acuerdo previo por parte de la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.

Artículo 20.- Conforme a lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley, el estado de liquidación de adeudos por GASTOS COMUNES (Cuotas de Mantenimiento y Administración) ordinarios o extraordinarios y de recargos de los ASOCIADOS morosos, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, si va suscrito por el ADMINISTRADOR y el Presidente del COMITE DE VIGILANCIA o quien lo sustituya, y acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los Funcionarios citados de la parte relativa, del Acta de ASAMBLEA o del presente Reglamento, según sea el caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los ASOCIADOS.

Artículo 21.- En el caso de ASOCIADOS morosos, el ADMINISTRADOR procederá a tomar todas las acciones legales que estime pertinentes, de acuerdo a los dos artículos que inmediatamente preceden, para exigirles el cumplimiento de sus pagos, y si así lo determina el COMITE DE VIGILANCIA, procederá además a suspenderles

los servicios de mantenimiento de vialidad y acceso, vigilancia, etc. sin responsabilidad alguna para EL ADMINISTRADOR.

CAPITULO IX.- DE LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y DE RESERVA.-

Artículo 22.- Una vez realizados los pagos de los ASOCIADOS, el ADMINISTRADOR creará DOS FONDOS: uno que será aplicado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria necesaria para la operación y mantenimiento de los BIENES Y SERVICIOS. El importe de cada uno de estos fondos será determinado por la ASAMBLEA DE ASOCIADOS en el presupuesto anual de gastos de Mantenimiento y Administración que formule el ADMINISTRADOR y que apruebe la propia ASAMBLEA.

En el acta constitutiva de la Asociación se determinó también una cuota de reserva inicial para ser aceptados como miembros de esta Asociación Civil, misma que deberá ser respetada y cubierta por los asociados al momento de ingresar a la presente asociación.

Artículo 23.- Para la creación del FONDO DE RESERVA para la adquisición y reposición de maquinaria e implementos, los ASOCIADOS cubrirán una cantidad equivalente al 15 (quince) por ciento del importe del presupuesto anual de GASTOS COMUNES. Esta cuota se cubrirá anualmente, dentro del mes siguiente aquel en que la asamblea de asociados apruebe el presupuesto anual de gastos. En caso de que un asociado incurriese en mora en el pago de esta cuota anual, se causará un interés moratorio trimestral del 5% (cinco por ciento) sobre el saldo insoluto, mismo que se ira acumulando hasta que el saldo sea totalmente pagado.

Mientras el FONDO DE RESERVA no sea utilizado, las cantidades que lo integren deberán ser invertidas por el ADMINISTRADOR en la forma que al efecto determine la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.

Artículo 24.- Cuando estos fondos no fueren suficientes para sufragar la cuota adicional que acuerde la ASAMBLEA, y a tal efecto el ADMINISTRADOR convocará a la ASAMBLEA correspondiente para que se le provea de recursos y se autorice el gasto.

CAPITULO X.- ASAMBLEA DE ASOCIADOS.-

Artículo 25.- La ASAMBLEA DE ASOCIADOS es el órgano supremo de la ASOCIACIÓN que rige los BIENES y servicios, y sus resoluciones tomadas de acuerdo a las Reglas que más adelante se indican obligarán a todos y cada uno de los ASOCIADOS, incluyendo a los disidentes y a los ausentes, quienes no tendrán acción legal para anular o modificar las resoluciones tomadas en cualquier ASAMBLEA legalmente constituida.

La ASAMBLEA DE ASOCIADOS estará integrada por los ASOCIADOS que se presenten por su propio derecho o por medio de representante y tendrán los votos que les correspondan y que tengan señalado en la escritura constitutiva de la ASOCIACION.

Las ASAMBLEAS podrán ser generales ordinarias y generales extraordinarias.

Artículo 26.- Las ASAMBLEAS ORDINARIAS DE ASOCIADOS deberán ser celebradas por lo menos una vez cada año en el lugar designado por el ADMINISTRADOR, debiendo ser en el domicilio de LA ASOCIACION, podrán desarrollar de acuerdo con el Orden del Día los siguientes puntos:

- a) Analizar, discutir y en su caso aprobar las cuentas que rinda el ADMINISTRADOR respecto del último período de su gestión.
- b) Discutir y aprobar el presupuesto anual para el siguiente ejercicio que a tal efecto presente el ADMINISTRADOR, donde incluya los presupuestos y se determine la forma en que se suministrarán los fondos necesarios para cubrirlo. En este presupuesto deberá ser incluido el fondo de reserva. Así como determinar el monto a que ascenderá la cuota que corresponda a cada uno de los asociados cubrir para pagar el presupuesto anual.

- c) Resolver todo lo concerniente a los BIENES Y SERVICIOS del cuál se servirán LOS ASOCIADOS y las personas autorizadas por estos.
- d) Aprobar la realización de obras o trabajos en los BIENES cuando el monto de aquellos exceda al menos el cinco por ciento del total del presupuesto del ejercicio en el cual se lleven a cabo.
- e) Resolver sobre cualquier modificación a la escritura constitutiva de La ASOCIACION
- f) Cualquier otro asunto considerado en el Orden del Día.

Artículo 27.- Las ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE ASOCIADOS serán celebradas cada vez que sea necesario, a juicio de la ASAMBLEA DE ASOCIADOS, del ADMINISTRADOR, o del COMITÉ DE VIGILANCIA si se encontrare instalado validamente y en ellas podrán ser resueltos los siguientes puntos:

- a) Designar, fijar la remuneración y remover a los integrantes del CONSEJO DIRECTIVO.
- b) Nombrar y remover al personal que haya designado el administrador para el desempeño de las diversas tareas.
- c). Fijar la remuneración del Administrador.
- d). Resolver en definitiva sobre los casos de suspensión que del mismo realice el COMITE DE VIGILANCIA, cuando este instalado.
- e) Otorgar los Poderes que sean necesarios para la administración y mantenimiento de LA ASOCIACION.
- f) Resolver si así lo determinan, sobre la clase y monto de la garantía que deberá otorgar el ADMINISTRADOR respecto del fiel cumplimiento y desempeño de su cargo y de los fondos a su cuidado, incluyendo los fondos de mantenimiento y administración y los de reserva para la reposición y adquisición de maquinaria y equipo.
- g) Precisar las responsabilidades del ADMINISTRADOR frente a terceros y las que corran a cargo de los ASOCIADOS por actos de aquél ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.
- h) Promover lo que proceda cuando el ADMINISTRADOR infrinja las resoluciones de la ASAMBLEA, de la escritura constitutiva de la ASOCIACION o cualquier otra disposición.

Artículo 28.- Las convocatorias para ASAMBLEAS GENERALES DE ASOCIADOS se harán por lo menos con veinte días de anticipación a la fecha señalada para su celebración, e incluirán en todos los casos la Orden del Día. Las convocatorias serán fijadas en lugar visible de las oficinas de la administración y se comunicarán, además, por escrito a cada uno de los miembros de la ASAMBLEA GENERAL, depositando con la misma antelación el comunicado con acuse de recibo al domicilio que para tal efecto señale cada ASOCIADO, o en aquel domicilio que para tal efecto tenga registrado el ADMINISTRADOR.

Las convocatorias de las ASAMBLEAS GENERALES podrán contener citatorios a primera y segunda convocatoria para el mismo día y con media hora de diferencia entre ellas.

No será necesaria la convocatoria cuando se encuentre presente o representada en la ASAMBLEA la totalidad de los ASOCIADOS.

Artículo 29.- Para las ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS DE ASOCIADOS habrá quórum en primera convocatoria si se encuentra presente cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los ASOCIADOS, y sus resoluciones serán validas cuando sean aprobadas por los votos que representen la mayoría de Los asociados presentes. Si en la fecha y a la hora señaladas para la celebración de la ASAMBLEA citada en primera convocatoria no hubiere el quórum necesario, se procederá a esperar treinta minutos más para la reunión en segunda convocatoria, y en tal caso, la ASAMBLEA podrá celebrarse con cualquier número de ASOCIADOS, siempre que se encuentre representado cuando menos el treinta por ciento del total de los ASOCIADOS. Las

decisiones serán tomadas siempre por mayoría de votos, en el entendido de que cada ASOCIADO tendrá un voto según señala el acta constitutiva de la asociación.

Artículo 30.- Las ASAMBLEAS serán presididas por quien sea electo Presidente de la misma, asimismo los otros miembros del consejo directivo fungirán con el respectivo puesto que ocupan dentro del mismo. El Secretario designará, de entre los concurrentes, a una persona que actuará como Escrutador, a fin de constar la existencia del quórum legal.

En caso de que, instalada una ASAMBLEA DE ASOCIADOS, no puedan discutirse o resolverse todos los puntos señalados en la Orden del Día, la ASAMBLEA se suspenderá y continuará en la fecha que determinen los concurrentes. En esta nueva reunión únicamente se tratarán los puntos de la Orden del Día que hayan quedado pendientes en la anterior reunión.

En el caso previsto en el párrafo que inmediatamente antecede, no se requerirá nueva convocatoria para continuar la ASAMBLEA.

Artículo 31.- En caso de encontrarse reunido el total de los ASOCIADOS, la ASAMBLEA podrá variar, modificar, adicionar o disminuir la Orden del Día.

Artículo 32.- De cada ASAMBLEA, el ADMINISTRADOR reunirá y guardará constancia de:

- a) Copia de la publicación de la convocatoria y copia de la convocatoria enviada a los ASOCIADOS.
- b) El Acta de la ASAMBLEA firmada por el ADMINISTRADOR, el Presidente y el Secretario, además del Escrutador de la ASAMBLEA y el Presidente del COMITE DE VIGILANCIA, si este se encontrare instalado.
- c) Lista de asistencia autorizada por el Escrutador.
- d) Todos aquellos informes que llegaren a presentarse, así como documentos que, a petición de alguno de los miembros del COMITE DE VIGILANCIA o del ADMINISTRADOR, deban conservarse.

Artículo 33.- Las Actas de las ASAMBLEAS GENERALES DE ASOCIADOS serán incluidas en el Libro de Actas que estará bajo custodia del ADMINISTRADOR.

Las Actas deberán ser autorizadas con la firma del Presidente, el Secretario y el Escrutador de la Asamblea, así como con la firma del Presidente del COMITE DE VIGILANCIA si este estuviere instalado al momento de la asamblea.

Cuando fuere necesario o conveniente Protocolizar ante Notario Público alguna de las Actas, podrán formalizar este acto el ADMINISTRADOR, el Presidente de la ASAMBLEA o el Presidente del Comité de Vigilancia o la persona que para el efecto la asamblea haya designado.

En todos los casos, las resoluciones que se adopten en las ASAMBLEAS se tomarán por votación hecha en forma democrática, debiendo hacer el Escrutador el cómputo respectivo dejando constancia escrita de cada votación aprobatoria o negativa a los asuntos tratados, agregada al Acta respectiva.

Podrán convocar a una ASAMBLEA DE ASOCIADOS:

- 1.- EL ADMINISTRADOR
- 2.- EL COMITE DE VIGILANCIA, estando validamente instalado.
- 3.- Los ASOCIADOS que representen cuando menos el veinticinco por ciento del total de la Asociación.

Toda modificación al acta constitutiva de la asociación o a sus reglamentos deberá ser aprobada por la asamblea de asociados y será protocolizada ante notario publico y se presentara ante el Registro Publico de la Propiedad y de comercio correspondiente para su registro.

Artículo 34.- La forma de convocar y presidir las asambleas de Grupo, será la misma que se ha establecido para las asambleas extraordinarias, siendo además aplicable para este tipo de asambleas lo previsto para las asambleas de ASOCIADOS, en lo conducente.

CAPITULO XI.- DEL ADMINISTRADOR.-

Artículo 35.- Los BIENES DE LA ASOCIACION serán administrados por el órgano, o la persona física o moral que designe la ASAMBLEA GENERAL, es decir, por el ADMINISTRADOR quien durará en su cargo por el plazo de un año y podrá ser reelecto, pero seguirá en sus funciones siempre y cuando no se haya hecho una nueva designación por parte de la Asamblea.

El ADMINISTRADOR tendrá las siguientes facultades y obligaciones, las que podrá ejercer y cumplir directamente o por medio de terceros que al efecto contrate:

I.- Tendrá todas las facultades y obligaciones de un Apoderado General de los ASOCIADOS para pleitos y cobranzas y para actos de administración de bienes, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2831 del Código Civil para el Estado de Sonora; todo lo anterior limitado a los BIENES DE LA ASOCIACION.

Por consiguiente, el ADMINISTRADOR podrá ejercer las facultades que a continuación se mencionan, enumeradas enunciativa y no limitativamente.

a) Representar a los ASOCIADOS ante cualquier persona física o moral y ante cualquier Autoridad Civil, Penal, Administrativa o del Trabajo, ya sean Locales, Estatales o Federales, con todas las facultades relativas a un Mandatario General para pleitos y cobranzas. En consecuencia, el ADMINISTRADOR podrá representar a los ASOCIADOS respecto a los BIENES DE LA ASOCIACION en todos los negocios que se ofrezcan, así como promover y contestar toda clase de demandas y asuntos judiciales y extrajudiciales, siguiéndolos con todos sus trámites, instancias e incidentes, hasta su final decisión; conformarse con las resoluciones que dicten las Autoridades o promover contra ellas, según lo estime convenientemente; interponer y llevar en su secuela los recursos legales procedentes; promover y llevar en toda su secuela el juicio de amparo y desistir del mismo; formular y presentar denuncias y querrelas penales de toda especie y constituirse en coadyuvante del Ministro Público, cuando la Ley lo permita.

b) Realizar actos y celebrar contratos que se comprendan en una amplia y general administración y que correspondan a un Apoderado General para actos de administración, pudiendo llevar a cabo todo aquello que se requiera para el fomento, desarrollo y conservación de los BIENES DE LA ASOCIACION.

c) Suscribir por cualquier concepto, ya sea emitiendo, endosando, girando, avalando, aceptando o para cobrar su importe, toda clase de títulos de crédito, siempre que para ello se le hubiere autorizado previa y expresamente por la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.

d) Además de las facultades señaladas en los incisos anteriores, el ADMINISTRADOR tendrá aquellas que requieran cláusula especial, y por tanto gozará, además de las ya indicadas, de las que establece el Artículo 2831 párrafos primero y segundo del Código Civil del Estado de Sonora, con excepción de las facultades para ejercer actos de dominio referida en el tercer párrafo del Artículo 2831 antes citado, pudiendo por lo tanto, en forma enunciativa pero no limitativa, desistir de los asuntos, juicios y recursos, transigir y recibir pagos, comprometer en árbitros o arbitradores, absolver y articular posiciones, recusar Juzgados e instancias y los demás actos que determine la Ley, con la limitación de que para ejercer cualquier acto de dominio previamente debe obtener autorización expresa de parte de la Asamblea de Asociados.

II.- EL ADMINISTRADOR podrá contratar personal en nombre y representación de los ASOCIADOS, sin que por tal motivo se le pueda considerar patrón.

En ningún caso podrá contratar a personas de su familia inmediata hasta el segundo grado sin el previo consentimiento por escrito de la ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS.

III.- Contratar con las personas físicas o morales que considere pertinentes para la operación, mantenimiento y administración de los BIENES y SERVICIOS a prestarse a la asociación.

IV.- Conservar los libros de la ASOCIACION y recabar la documentación relativa a los BIENES DE PROPIEDAD de la misma, los que en todo tiempo podrán consultar los ASOCIADOS.

V.- Llevar el libro de Actas de las ASAMBLEAS GENERALES DE ASOCIADOS.

VI.- Atender la operación de los BIENES de la ASOCIACIÓN.

VII.- Realizar las obras que sean necesarias, en los términos del presente Reglamento y de la escritura constitutiva de la Asociación Civil para el efecto constituida, para mantener a los BIENES y servicios del cual serán usados por LOS ASOCIADOS en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que funcionen eficazmente.

VIII.- Proponer a la ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS el presupuesto para el ejercicio siguiente, determinando la cantidad que por cuota de mantenimiento y administración del total de GASTOS COMUNES deba pagar cada ASOCIADO.

IX.- Ejecutar las resoluciones de la ASAMBLEA DE ASOCIADOS, salvo que esta haya designado a otra persona para alguna labor en especial.

X. Coordinar las resoluciones tomadas en las Asambleas de Grupo, a fin de que el mantenimiento de las vialidades, áreas verdes, etc. sea siempre en buen orden.

XI.- Recaudar las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION que a cada ASOCIADO le corresponda pagar mensualmente para los fondos de mantenimiento, administración, reserva y cuotas extraordinarias, otorgando el recibo correspondiente.

XII.- Proceder en contra de BIENES propiedad del ASOCIADO cuando éste incumpla en su obligación de pago de las cuotas.

XIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración con cargo a los fondos correspondientes.

XIV.- Entregar anualmente a cada ASOCIADO que lo solicite, con antelación de por lo menos treinta días a la celebración de la ASAMBLEA DE ASOCIADOS, recabando acuse de recibo, un estado de cuenta que muestre:

1.- Una relación pormenorizada de los gastos efectuados por el ejercicio de que se trate, con cargo al fondo de mantenimiento y administración.

2.- Un estado consolidado que muestre el monto de las cuotas de mantenimiento y administración ya pagadas y de las pendientes por cubrir.

3.- El saldo del fondo de mantenimiento y administración que se destinará en el siguiente ejercicio y, en su caso, la relación de ASOCIADOS deudores y el monto de los adeudos por cubrir.

XV.- Convocar a las ASAMBLEAS en los términos de este reglamento.

XVI. Intervenir en las decisiones que se deben de adoptar en problemas que surjan entre los ASOCIADOS.

XVII.- Confirmar que las decisiones adoptadas sobre los problemas se cumplan fielmente.

XVIII.- Exigir al ASOCIADO infractor de las disposiciones emanadas de la ASAMBLEA GENERAL, con la representación de los demás ASOCIADOS, el cumplimiento de sus obligaciones, y ejercitar las acciones necesarias en contra del mismo, incluyendo la suspensión del uso de los BIENES y servicios, tales como uso de vialidades, áreas verdes etc. al ASOCIADO infractor.

XIX.- cuando el COMITE DE VIGILANCIA se encuentre instalado y le requiera, deberá presentarle los estados financieros de la Administración.

XX.- Cuidar el debido cumplimiento y observancia de las disposiciones de la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.

XXI.- Prestar la garantía que en su caso determine la ASAMBLEA DE ASOCIADOS para caucionar las responsabilidades en que pudiera incurrir en el ejercicio de su cargo.

XXII.- Autorizar las medidas de emergencia que estime convenientes en los casos en que, aún cuando sean competencia exclusiva de la ASAMBLEA GENERAL, de asuntos que no puedan quedar pendientes hasta la reunión rutinaria de éstas.

XXIII.- Las demás facultades y obligaciones que legalmente acuerde la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.

Artículo 36.- Cualquier ADMINISTRADOR podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del período respectivo mediante resolución de la ASAMBLEA DE ASOCIADOS, por causa de suma negligencia, malversación de fondos, culpa grave o dolo en el desempeño de su cargo. Quedando facultada la asociación para interponer cualquier acción legal o interponer recurso jurídico para reparar los daños y perjuicios causados por el incumplido, no obstante la reclamación de la garantía que por el debido desempeño de su cargo haya hecho efectiva la asociación.

Artículo 37.- EL ADMINISTRADOR saliente estará obligado a rendir cuentas hasta el último día de su gestión. La rendición de cuentas se hará con base en los estados contables y financieros que entregue a la persona destinada para sustituirlo, cuando sea ese el caso.

EL ADMINISTRADOR saliente, conjuntamente con su sustituto, levantarán el Acta de Recepción de Inventarios, los cuales deberán ser verificados eficazmente dentro del plazo improrrogable de treinta días contados a partir de la fecha en que transmita la administración.

Artículo 38.- En caso de que alguno de los ADMINISTRADORES fuera negligente para levantar los inventarios, el ADMINISTRADOR afectado podrá solicitar la intervención de un despacho de Contadores Públicos de reconocido prestigio para resolver el levantamiento del inventario respectivo. Para evitar controversias, el afectado requerirá al negligente por medio de un escrito entregado en presencia de Notario Público.

Artículo 39.- En las actas de Recepción de Inventarios se harán constar los siguientes puntos:

- 1.- El arqueo de los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva.
- 2.- El arqueo de las cartas de deudores.
- 3.- El arqueo de las acciones y valores, si los hubiere.
- 4.- El inventario físico de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

Artículo 40.- La rendición de cuentas que hará el ADMINISTRADOR saliente se ajustará al siguiente procedimiento:

Las partidas que resulten serán presentadas al ADMINISTRADOR saliente para su revisión, aceptación o rechazo. Si después de presentar las partidas rechazadas, ajustadas o modificadas al ADMINISTRADOR saliente, éste no acepta las observaciones hechas, las partes someterán el problema a la ASAMBLEA DE ASOCIADOS que al efecto se celebre, para que sea ésta la que dicte la pauta a seguir.

CAPITULO XII.- DEL COMITE DE VIGILANCIA.-

Artículo 41.- EL COMITE DE VIGILANCIA es el órgano colegiado auditor extraordinario de la asociación cuya principal función consiste en cerciorarse de que el ADMINISTRADOR cumpla con los acuerdos de la ASAMBLEA DE ASOCIADOS y las demás Leyes, Reglamentos y otras disposiciones administrativas aplicables y la escritura constitutiva de dicha asociación.

El comité de vigilancia se elegirá por la asamblea anualmente, durante la asamblea general ordinaria que se celebre anualmente, pudiendo ser reelecto.

Artículo 42.- EL COMITE DE VIGILANCIA será integrado por un mínimo de tres miembros propietarios y sus respectivos suplentes, así como un Representante y un suplente por cada ASOCIADO, quienes actuarán personal y directamente con el carácter de Presidente, Vicepresidente y Tesorero, nombrados por la ASAMBLEA DE ASOCIADOS y los representantes y sus suplentes, serán vocales.

Artículo 43.- el comité de vigilancia será instalado extraordinariamente si así lo decide la asamblea, para revisar esporádicamente las actividades desarrolladas por el administrador.

Artículo 44.- EL COMITE DE VIGILANCIA tendrá las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a).- Cerciorarse de que el ADMINISTRADOR cumpla con las resoluciones que emanen de las ASAMBLEAS GENERALES DE ASOCIADOS.
- b).- Estar pendiente de que el ADMINISTRADOR cumpla con las atribuciones que este Reglamento y la ASAMBLEA DE ASOCIADOS le confieran, y en caso de advertir violaciones graves, convocar a la ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS para que resuelva lo procedente.
- c).- Comprobar que el fondo de reserva se encuentre siempre en el nivel adecuado, así como verificar la adquisición y reposición de implementos y maquinaria en que se inviertan las cantidades de este fondo, y en su caso que la aplicación del mismo se haga conforme a lo establecido por la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.
- d).- Dar cuenta a la ASAMBLEA de ASOCIADOS respecto de sus observaciones sobre la administración de la asociación.
- e).- Notificar a la ASAMBLEA DE ASOCIADOS correspondiente sobre los casos de incumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, así como de la escritura constitutiva de la ASOCIACION, así como a los ASOCIADOS sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- f).- Coadyuvar con el ADMINISTRADOR, siempre que éste así lo solicite, en hacer llamados a los ASOCIADOS sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- g).- Notificar a la ASAMBLEA DE ASOCIADOS de las irregularidades o faltas en que haya incurrido el ADMINISTRADOR, debiendo notificar a éste por escrito para que se presente a la ASAMBLEA respectiva, informándole de las irregularidades de que se trate.
- h).- Aprobar si es el caso, el informe que prepare el ADMINISTRADOR sobre avances y problemas de los programas acordados en la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.
- i).- Cuidar de la buena gestión y eficiencia del ADMINISTRADOR, recibir de los ASOCIADOS en contra del mismo y tomar medidas que estime conveniente en vista de dichas quejas.
- j).- Cuidar y supervisar el manejo de los fondos recaudados por el ADMINISTRADOR y en su caso exigir el otorgamiento de la garantía que el mismo deba prestar para caucionar su manejo.
- k).- Analizar y en su caso resolver, sobre los problemas presentados por los diferentes SECTORES.
- l).- Rendir informe a la asamblea sobre el control y gastos de los presupuestos asignados a los SECTORES.
- m).- Resolver los asuntos que no estén reservados al ADMINISTRADOR o a la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.
- n).- Vigilar que la caución que garantice los manejos del ADMINISTRADOR y las garantías que se otorguen a los ASOCIADOS se encuentren siempre en pleno vigor.

o).- Convocar a ASAMBLEA cuando no lo haga el ADMINISTRADOR en los términos de este Reglamento.

p).- Las obligaciones facultades y obligaciones que se desprendan de este documento o que determine la ASAMBLEA DE ASOCIADOS.

q).- Informar sobre la aprobación con o sin condicionantes de los proyectos sometidos a su control, así como comprobar su cumplimiento.

Artículo 45.- En cualquier momento los miembros del COMITE DE VIGILANCIA podrán ser removidos y sustituidos por los ASOCIADOS que los hayan elegido en los términos del presente Reglamento.

Artículo 46.- Las Sesiones del COMITE DE VIGILANCIA se realizarán cuando así lo requiera el presidente del mismo o la asamblea, y deberán estar todos los integrantes del comité, así como un representante de los diversos sectores.

El Presidente del COMITE DE VIGILANCIA hará las convocatorias por escrito, presidirá las reuniones cuando esté presente y tendrá voto de calidad en caso de empate.

El Vicepresidente tendrá como función principal la de sustituir temporal o definitivamente al Presidente en sus ausencias.

El Secretario, redactará y certificará las Actas que se levanten en las Sesiones del COMITE DE VIGILANCIA, registrándolas en el Libro que para el efecto se lleve, y vigilará el registro correcto de los domicilios convencionales señalados por los ASOCIADOS.

Los representantes de SECTOR y o sus suplentes, tendrán derecho de voz y voto en las Reuniones del Comité y comunicarán los resultados de las mismas a su Sector.

Una vez que se haya resuelto el asunto extraordinario para el cual se instaló en funciones al comité de vigilancia, el mismo se disolverá.

El comité de vigilancia podrá entrar en funciones de administrador cuando este haya realizado mal manejo de los fondos que recibe o exista presunción de ello, y durará en funciones hasta en tanto el nuevo administrador sea designado. Al efecto, si entrare en funciones de administrador el comité de vigilancia gozará de las mismas facultades otorgadas al administrador.

CAPITULO XIII.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 47.- El presente Reglamento será obligatorio tanto para el ASOCIADO como para sus causahabientes.

Artículo 48.- Todas aquellas personas que adquieran por cualquier medio, inmuebles dentro del desarrollo turístico residencial Costa Diamante estarán obligados bajo los términos del presente reglamento, así como las disposiciones del acta constitutiva de esta asociación, y tendrán obligación de afiliarse a la presente asociación, y cubrir las cuotas correspondientes.

Artículo 49.- Todos los ASOCIADOS están obligados a designar un domicilio convencional para todos los efectos de este Reglamento. En caso de cambio de domicilio, el nuevo deberá notificarse oportunamente y por escrito al ADMINISTRADOR. De no existir tal aviso, serán válidos los comunicados dirigidos al último domicilio registrado.

Artículo 50.- Para la interpretación y cumplimiento del presente Reglamento, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de las Leyes, Jueces y Tribunales competentes para la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora renunciando desde ahora al fuero diverso que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios o vecindades presentes o futuros.