

REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CAMINOS DEL VALLE I

CAPITULO I

PREÁMBULO

Este manual tiene la finalidad de facilitar la convivencia entre vecinos y surge de la necesidad de que todos los residentes que habitamos en Caminos del Valle I vivamos en un ambiente de armonía, paz y tranquilidad en nuestros hogares.

Sabiendo de antemano que cada uno de nosotros tenemos diferentes costumbres, y que esto hace más compleja la interacción entre vecinos, nos hemos dado a la tarea de establecer normas que faciliten la convivencia, sustentadas en el principio general:

El respeto al derecho ajeno es la paz...

Recuerda tu derecho termina donde empieza el derecho del otro...

Precisamente bajo este principio hemos creado este reglamento, buscando respetar tu derecho, pero sin afectar el derecho que tienen los demás.

Antes de iniciar con los puntos de este Reglamento de Convivencia, queremos recordarte que la armonía de nuestro fraccionamiento **no** depende del Comité de Vecinos, sino de que **cada uno de nosotros** tratemos al otro como queremos ser tratados, de que respetemos el derecho del otro como queremos que respeten nuestros derechos. Este trato y respeto, no lo va a conseguir ningún reglamento, depende de ti exclusivamente, y solamente así, lograremos entre todos, tener ese lugar de armonía y tranquilidad que buscamos al comprar una propiedad en Caminos del Valle I. este es tu Fraccionamiento, y será finalmente, lo que TU hagas de él... lo que juntos hagamos de él... no esperes a que alguien te diga qué tienes que hacer, haz lo que por respeto a los demás sabes que es tu obligación...

Por otra parte, queremos hacer hincapié que la plusvalía de nuestro Fraccionamiento se verá afectada por las acciones que tomemos cada uno de nosotros, por lo cual es importante que respetes los reglamentos del Fraccionamiento.

Gracias de antemano por tu apoyo y compromiso para hacer de Caminos del Valle I un digno lugar para vivir.

Objetivo General

Definir, comunicar y regular de forma clara las normas de convivencia entre los residentes de Caminos del Valle I.

Alcance

Este Reglamento de Convivencia aplica para todos los residentes de Caminos del Valle I, así como para sus visitantes, contratistas y otros prestadores de bienes y servicios.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- El contenido del presente reglamento se emite con fundamento a lo establecido en el Capítulo VII, Título Cuarto del Libro Segundo, relativo al régimen de propiedad en fraccionamiento previsto en el Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua, a fin de que se aplique a el fraccionamiento habitacional denominado "CAMINOS DEL VALLE I", localizado en calle Paseos de los Pirineos # 9701 de la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua. Sus dimensiones, localización y características se

establecen en el plano que al efecto se anexa como parte integral de este reglamento, marcado como Anexo 1.

ARTICULO 2º. Todo adquirente, arrendatario, poseedor, ocupante o cualquier cesionario que use una o varias Unidades Residenciales se obliga a sujetarse a lo que dispone La Ley, el Código Civil, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.

En todo contrato de transmisión de la propiedad de las Unidades Residenciales, se hará constar que se entrega al interesado un ejemplar de este Reglamento, bastando dicha recepción por parte del o de los adquirentes, para que se entienda que han leído y aceptado sus disposiciones, debiendo anexarse una copia del presente Reglamento a todos los contratos celebrados con el propietario original y a las escrituras en que se formalicen operaciones de transmisión de derechos de las Unidades Residenciales.

ARTICULO 3º. Los derechos y obligaciones del Fraccionamiento o de las UNIDADES RESIDENCIALES, que integran el FRACCIONAMIENTO CAMINOS DEL VALLE I”, y la operación y administración del mismo, y de SUS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, sean GENERALES, o DE USO EXCLUSIVO, se registrarán, en el siguiente orden:

1. Por las leyes vigentes aplicables a este régimen de propiedad.
2. Por la ESCRITURA y por este REGLAMENTO.
3. Por las resoluciones acordadas legítimamente por la Asamblea de Fraccionamiento
4. Por las disposiciones que dicte el Administrador General en uso de las facultades que este Reglamento y la Escritura le confieren.

ARTICULO 4º. Además de los términos precisados en la ley y para los efectos de este REGLAMENTO se entenderá por:

I. LEY.- La Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

II. CÓDIGO CIVIL.- Código Civil del Estado de Chihuahua.

III. ESCRITURA.- Es la escritura pública mediante la cual se constituye y describe el régimen de propiedad en Fraccionamiento denominado “CAMINOS DEL VALLE I”; se determinan las Unidades Residenciales y los bienes comunes que les sean inseparables para sus fines, de conformidad con este reglamento y con la Ley.

IV. ESCRITURA DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD.- Es la escritura pública mediante la cual se transmite por cualquier título legal la propiedad de una o varias UNIDADES RESIDENCIALES, sea del desarrollador a un FRACCIONAMIENTO o de éste a un nuevo propietario.

V. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN FRACCIONAMIENTO.- Forma de propiedad mediante el cual cada titular de una Unidad Residencial tiene sobre la misma el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute, así como el aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común, estableciéndose además sobre dichas unidades un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de cada inmueble con las limitaciones de uso que se establezcan más adelante. La constitución de éste régimen se realiza mediante la declaración unilateral de voluntad, que previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley, se otorga en la escritura pública de FRACCIONAMIENTO.

VI. REGLAMENTO.- El presente Reglamento del fraccionamiento.

VII. LINEAMIENTOS DE REMODELACIÓN.- Son las regulaciones a seguir para llevar a cabo remodelaciones en la construcción o modificaciones y que se encuentran consignadas en el REGLAMENTO.

VIII. LA ASOCIACIÓN.- Tiene una cuenta bancaria dentro de la institución denominada "AFIRME".

IX. FRACCIONAMIENTOS.- Son aquellos bienes que se han afectado al presente régimen de propiedad en fraccionamiento y que se describen en la ESCRITURA.

X. RESIDENTE.- Es la persona física o moral que en calidad de propietario, poseedor o promitente adquirente por cualquier título legal, sea titular de una o varias Unidades Residenciales.

XI. UNIDAD RESIDENCIAL.- Son aquellos lotes de terreno y edificaciones en su caso, del FRACCIONAMIENTO que pertenecen por entero en forma individual y exclusiva a cada FRACCIONAMIENTO.

XII. BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.- Son aquellas áreas, bienes, edificaciones, instalaciones y equipo enumerados como tales en la ESCRITURA y en general, todas las partes del FRACCIONAMIENTO que no estén destinadas al uso exclusivo de cada Residente.

XIII. GASTOS COMUNES GENERALES.- Son las cantidades totales de un presupuesto anual para mantenimiento y administración de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN del fraccionamiento.

XIV. GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS.- Son todos aquellos que no estén previstos en el presupuesto aprobado por la ASAMBLEA DE RESIDENTES y que sea necesario imponer a los FRACCIONAMIENTOS para hacer frente a situaciones especiales.

XV. CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.- Es la cantidad a pagar por cada RESIDENTE para cubrir el total de gastos comunes y que se calcula como se indica este REGLAMENTO de FRACCIONAMIENTO y en base al indiviso de cada UNIDAD RESIDENCIAL, expresado en la ESCRITURA.

XVI. ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.- Es el órgano supremo del FRACCIONAMIENTO, el cual se integra en los términos previstos en este REGLAMENTO.

XVII. ADMINISTRADOR o COMITÉ DE VECINOS.- Será la persona física o moral designada por la ASAMBLEA DE RESIDENTES para el mantenimiento y administración del FRACCIONAMIENTO, salvo el primer administrador que será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen de propiedad en FRACCIONAMIENTO. -Se enfatiza que a lo largo del presente reglamento, cuando se hable de ADMINISTRADOR, se entenderá como COMITÉ DE VECINOS, o, viceversa-.

XVIII. COMITÉ DE VIGILANCIA.- Es el órgano encargado de vigilar las funciones del ADMINISTRADOR o COMITÉ DE VECINOS.

XIX. GUÍAS DE CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO.- Las normas establecidas por EL DESARROLLADOR, para la planificación, diseño y construcción exterior de todo el desarrollo en cualquier sitio en el fraccionamiento, así como cualquier adición o cambio a exteriores, de las construcciones ya existentes, incluyendo el trazado o nivelación del sitio, las edificaciones, arquitectura de paisaje, circulación, instalaciones, manejo arquitectónico del equipo electromecánico, materiales y colores exteriores y señalización exterior.

XX. TABLA DE VOTACIONES. Es el documento que contiene los porcentajes que corresponden a cada UNIDAD PRIVATIVA y que se utilizará para computar la toma de acuerdos en las ASAMBLEAS DE RESIDENTES, con base a lo establecido en el presente REGLAMENTO, mismo que se agrega al presente Reglamento como Anexo 2.

XXI. TABLA DESCRIPTIVA DE UNIDADES PRIVATIVAS Y BIENES COMUNES PARA PRORRATEO DE GASTOS.- Documento que contiene el porcentaje que le corresponde pagar a cada RESIDENTE para contribuir con las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, aportaciones extraordinarias, al FONDO DE GARANTÍA y al FONDO DE RESERVA. Dichos conceptos se determinarán tomando en cuenta los costos del mantenimiento de los BIENES COMUNES del FRACCIONAMIENTO y los servicios prestados por personas físicas o morales a todos los RESIDENTES, así como los derivados, en su caso de las exclusividades sobre los BIENES COMUNES; corresponderá a la ASAMBLEA DE RESIDENTES aprobar anualmente dichos gastos que serán determinados por el ADMINISTRADOR GENERAL. Este documento se agrega al presente Reglamento como Anexo 3.

ARTICULO 5º. Cuando dos o más personas adquieran la propiedad de una o más UNIDADES RESIDENCIALES habrá copropiedad, en cuyo caso los copropietarios serán solidariamente responsables en el cumplimiento de sus obligaciones y el primero de los nombrados se entenderá que es el representante común, a no ser que designe otro por acuerdo unánime de los copropietarios y se haga saber al ADMINISTRADOR o a EL DESARROLLADOR, a falta del primero, mediante aviso por escrito recabando acuse de recibo. Aun cuando exista una pluralidad de propietarios, al conjunto de copropietarios se les designara como "FRACCIONAMIENTO".

ARTICULO 6º. El destino general de cada lote de terreno, será exclusivamente el indicado en la ESCRITURA.

ARTICULO 7º. EL FRACCIONAMIENTO que abandone sus derechos o renuncie a hacer uso de determinados bienes, no podrá quedar exento de las obligaciones que le imponen los documentos y leyes que se citan en el ARTÍCULO SEGUNDO de este REGLAMENTO.

ARTICULO 8º. Los RESIDENTES serán responsables de la limpieza, mantenimiento y conservación de sus UNIDADES RESIDENCIALES, por lo que los gastos que se generan por dichos conceptos, no serán considerados para calcular las cuotas de mantenimiento y administración del FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 9º. Los porcentajes individuales de indiviso asignados a cada una de las UNIDADES RESIDENCIALES del presente FRACCIONAMIENTO, serán aplicados para determinar:

- I.- La proporción en que deberán aportar numerario para cubrir la cuota de mantenimiento y de administración que corresponda al FRACCIONAMIENTO "LOMAS DEL VALLE II".
- II.- La proporción de pago de gastos comunes, según se establecen más adelante, que correspondan a cada RESIDENTE, por concepto de administración, mantenimiento y operación del FRACCIONAMIENTO y de los servicios comunes.
- III.- El porcentaje que corresponde a cada uno de los RESIDENTES de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.
- IV.- El número de votos que corresponden a cada propietario, dentro de las ASAMBLEAS DE RESIDENTES.

ARTICULO 10º. EL FRACCIONAMIENTO se clasifica como fraccionamiento residencial, integrado por 229 lotes y 1 área verde.

ARTICULO 11º. Todos los FRACCIONAMIENTOS están obligados a designar un domicilio convencional así como una dirección de correo electrónico para todos los efectos de este REGLAMENTO. En caso de cambio de dichas direcciones, la nueva deberá notificarse oportunamente y por escrito al ADMINISTRADOR (COMITÉ DE VECINOS). De no existir tal

aviso, serán válidos los comunicados dirigidos al último domicilio registrado. La falta de designación se entiende que señala como domicilio el de su UNIDAD RESIDENCIAL.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS U OCUPANTES

ARTICULO 12. Toda persona que adquiera una o más UNIDADES RESIDENCIALES dentro del FRACCIONAMIENTO, podrá usar, disfrutar y disponer de su UNIDAD RESIDENCIAL, sin más limitaciones que las que establezca la LEY, el CÓDIGO, la ESCRITURA, el presente REGLAMENTO, el contrato mediante el cual el FRACCIONAMIENTO haya adquirido su UNIDAD RESIDENCIAL y las demás leyes, reglamentos y disposiciones administrativas aplicables.

Cualquier ocupante de las UNIDADES RESIDENCIALES, así como empleados, trabajadores, proveedores o visitantes de los RESIDENTES, quedan obligados a observar las mismas disposiciones que los RESIDENTES en cuanto le sean aplicables.

ARTICULO 13. Los RESIDENTES no podrán destinar su UNIDAD RESIDENCIAL a usos distintos a los señalados en la ESCRITURA y efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás RESIDENTES o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del FRACCIONAMIENTO.

Los RESIDENTES podrán transmitir el uso y posesión de las UNIDADES RESIDENCIALES por cualquier medio legal, de acuerdo a lo previsto en la ley, el fideicomiso en su caso, la escritura y el reglamento. De igual manera los residentes se obligan a notificar al desarrollador o al Administrador todos los contratos o instrumentos mediante los cuales cedan dicho uso o posesión tales como arrendamiento, comodato, usufructo o cualquier otro que celebre, proporcionando una copia del mismo para el control general.

ARTICULO 14. Los RESIDENTES deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación, estorbe o dificulte el uso de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, que varíe el uso y destino de su UNIDAD RESIDENCIAL o que contravenga de cualquier forma lo previsto en este REGLAMENTO así como cause molestias a los demás, y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación su UNIDAD RESIDENCIAL.

ARTICULO 15. Cada uno de los RESIDENTES es directamente responsable de los hechos u omisiones que provoquen cualquier daño o perjuicio a terceros o a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN. Dicha responsabilidad del RESIDENTE se hace extensiva, a los hechos, actos u omisiones de sus empleados, contratistas, subcontratistas, familiares, servidumbre, visitas, arrendatarios o comodatarios.

ARTICULO 16. Cuando cualquiera de los RESIDENTES permita a un tercero el uso y/o posesión de su UNIDAD RESIDENCIAL bajo cualquier título, deberá notificarlo por escrito al ADMINISTRADOR; en el escrito mencionado se especificará el nombre o nombres de las personas que se autorizan, el tiempo de vigencia de su estancia y la manifestación de que el RESIDENTE será responsable por cualquier daño que la persona autorizada pudiere causar al FRACCIONAMIENTO. El RESIDENTE continuará siendo directamente responsable frente al FRACCIONAMIENTO de las obligaciones inherentes a su (s) UNIDAD (ES) RESIDENCIAL (ES) y no podrá ser representado en asamblea para tomar acuerdos de los que se especifican en el ARTÍCULO 52 de este Reglamento.

Para los demás acuerdos que se tomen en la ASAMBLEA DE RESIDENTES, el RESIDENTE podrá ser representado mediante carta poder, en cuyo caso, en la misma, deberá hacer constar que conoce el Orden del Día de la asamblea que corresponda y no autorizará a tratar asuntos distintos que no se especifiquen.

Por lo que respecta a las personas físicas o morales, estas no podrán representar en la asamblea a más de tres RESIDENTES.

Lo dispuesto en este ARTÍCULO aplica a todas las asambleas que se celebren ya sean GENERALES o ESPECIALES

ARTICULO 17. Los RESIDENTES no harán ni dejarán hacer a las personas que en cualquier forma utilicen sus UNIDADES RESIDENCIALES y los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, nada que pueda menoscabar el buen aspecto del FRACCIONAMIENTO, por lo tanto, deberán hacer uso de los mencionados bienes de manera ordenada, tranquila y conforme a la moral y las buenas costumbres.

ARTICULO 18. Para cumplir con los fines establecidos en este reglamento, se establecen las siguientes prohibiciones que se señalan en el presente artículo de manera enunciativa y no limitativa a cargo de los RESIDENTES, sus empleados, clientes, invitados e inquilinos, sin perjuicio de otras restricciones establecidas por el REGLAMENTO.

I.- Por respeto y consideración a las familias que habitan alrededor del Parque, el horario de juegos para los niños se establece de las 7.00 am hasta las 12.00 am.

II.- No se permite el uso del parque para fiestas o reuniones particulares.

III.- Manejar o almacenar dentro del FRACCIONAMIENTOS materiales o productos inflamables, explosivos, peligrosos o molestos. Queda estrictamente prohibido el detonar cohetes, juegos pirotécnicos o cualquier artefacto que se les parezca, dentro de la propiedad.

III.- Estacionar, colocar, construir, reparar, asear o mantener vehículos, fuera de los lugares que estén especialmente destinados para ello, debiendo en todo momento evitar que dichos bienes tengan un aspecto sucio o abandonado.

IV.- Tener conexiones eléctricas o cables que no pertenezcan a su UNIDAD RESIDENCIAL.

V.- Queda absolutamente prohibido tender ropa o dejar cualquier otro objeto en las ventanas u otro sitio visible desde el exterior de las UNIDADES RESIDENCIALES, o en cualquier BIEN DE PROPIEDAD DE USO COMÚN; y queda asimismo prohibido el uso de brincolines y/o inflables en las áreas de jardines y parques de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

VI.- El uso de vehículos recreativos tales como trimotos, cuatrimotos, go-carts, etc.

VII.- El instalar dentro de sus UNIDADES RESIDENCIALES cualquier tipo de negocio, prestar cualquier tipo de servicio, por lo que de manera enunciativa más no limitativa queda prohibido instalar colegios, academias, clínicas o consultorios, salones de terapia, talleres, comercios, ni dedicarlas a cualquier fin ilícito o inmoral o que perjudique la armonía y buenas costumbres de EL FRACCIONAMIENTO.

VIII.- Se prohíbe utilizar los servicios de los empleados o dependientes de EL FRACCIONAMIENTO para servicios personales y así como dar a éstos gratificaciones o propina alguna.

IX.- Se prohíbe a los propietarios que no habitan en el fraccionamiento, utilizar sus viviendas como centros de diversión.

ARTÍCULO 19.- Los fraccionamiento, arrendatarios u ocupantes por cualquier medio legal, de las UNIDADES RESIDENCIALES o de los bienes de uso común en EL FRACCIONAMIENTO estarán obligados a respetar los siguientes lineamientos:

I.- A conservar en condiciones óptimas el exterior de su Unidad de Propiedad Individual como lo son las banquetas, fachadas, jardines, cocheras, etc. y respetar los lineamientos que para tal efecto marque el ADMINISTRADOR (COMITÉ DE VECINOS).

II.- A observar dentro de los límites de EL FRACCIONAMIENTO, una conducta decente y educada, obligando a los RESIDENTES y sus familias, amigos, visitantes, empleados, proveedores y servidumbre a que observen igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás RESIDENTES, ocupantes permanentes o accidentales y acatar las normas establecidas en el presente reglamento.

III.- El FRACCIONAMIENTO se hace responsable del cuidado y protección de los bienes que se encuentren en el interior de su Unidad de Propiedad Individual.

IV.- A no instalar depósitos de basura fuera de los límites de su propiedad individual, ni en el área de servidumbre. La basura deberá ser manejada de acuerdo con las políticas y procedimientos que para tal efecto redacte El Administrador del Fraccionamiento.

V.- En el caso que un residente cause algún daño a las propiedades de uso común, este se obliga a pagar o reparar por su cuenta las roturas, desperfectos y deterioros que causen en los bienes de uso común, recayendo esta obligación en el Fraccionamiento, independientemente de que el daño sea ocasionado por familiares, visitas, amistades o empleados.

En caso de que el residente infractor no repare o inicie las reparaciones del daño en 10 días hábiles a partir de ocurrido el mismo, EL ADMINISTRADOR (COMITÉ DE VECINOS) reparará el daño (siempre y cuando exista el monto suficiente dentro del fondo de reserva) y posteriormente requerirá al Residente para que cubra el importe del daño a precios corrientes de la plaza más un cargo del 50% (cincuenta por ciento) del importe.

VI.- Los aparatos de televisión, radio y sonido deberán utilizarse a un volumen tal que al ser oídos en cada UNIDAD RESIDENCIAL, su sonido no sea molesto para los demás.

VII.- A no obstruir con artículos u objetos los jardines, camellones y demás vías de acceso de uso común que existen en EL FRACCIONAMIENTO.

VIII.- Las fiestas, deberán sujetarse a las siguientes normas:

- a) Se efectuarán dentro de la UNIDAD RESIDENCIAL del interesado;
- b) Se prohíbe realizar fiestas de las 23:00 horas en adelante, las noches anteriores a días hábiles.
- c) Las fiestas que se efectúen los días viernes, sábados y días festivos, deberán llevarse a cabo de manera que no causen molestias a sus vecinos.
- d) El interesado se hará responsable de la entrada y salida de sus invitados, a fin de evitar el acceso de personas ajenas al residente, que pongan en peligro la seguridad de cualquier ocupante, en su persona o propiedad, o de las áreas y bienes comunes.
- e) Los niveles máximos de ruido permitido son:

De lunes a jueves son de:

HORARIO	DECIBELES
09:00 – 22:00 hrs del día siguiente	hasta 60 db
22:00 – 09:00 hrs del día siguiente	hasta 50 db (De manera tal, que no se interrumpa con la tranquilidad del fraccionamiento)

Los días viernes y sábados son de:

HORARIO	DECIBELES
09:00 - 02:00 hrs del día siguiente	hasta 60 db
02:00 - 09:00 hrs del día siguiente	hasta 50 db (De manera tal, que no se interrumpa con la tranquilidad del fraccionamiento)

Los días domingo son de:

HORARIO	DECIBELES
09:00 - 22:00 hrs del día siguiente	hasta 60 db
22:00 - 09:00 hrs del día siguiente	hasta 50 db (De manera tal, que no se interrumpa con la tranquilidad del fraccionamiento)

Los días 24 y 31 de diciembre, se permitirá un máximo de ruido de 70db; cuando se deba realizar un trabajo de reparación o mantenimiento en salvaguardia de los intereses de los copropietarios siempre que no pase de los 80dB y se tome las precauciones del caso.

Para efectos de aplicación de las reglas relativas a este inciso, los días festivos en general tendrán el tratamiento que se le dé a los días domingo.

Aquí se hace importante hacer del conocimiento de los residentes, que lo que se regula dentro del presente artículo, es el ruido excesivo que evidentemente a los demás les puede causar molestia, por lo que se les conmina a respetar el mismo, pues de no hacerlo, se aplicaran medidas correctivas al respecto, como llamada de atención por parte de la unidad de vigilancia con el que cuenta el presente fraccionamiento e inclusive el uso de la autoridad pública.

IX.- Con respecto a las mascotas:

a) Los Residentes podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias de ningún tipo o afecten la seguridad de los demás RESIDENTES, ocupantes y visitantes del Fraccionamiento. Aquellos animales que se conviertan en una amenaza, causen exceso de ruido o de olores o representen una perturbación de la paz y de la tranquilidad, deberán ser removidos del FRACCIONAMIENTO. Es absolutamente prohibido que los animales circulen por las áreas comunes sin la supervisión y la presencia de un adulto responsable que sea el encargado del mismo. Asimismo, es prohibida la circulación o presencia de animales en las áreas comunes del FRACCIONAMIENTO sin correa y/o sin pechera o collar.

b) No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del FRACCIONAMIENTO, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento o naturaleza sea considerado como salvaje o en peligro de extinción o como una amenaza para las personas como lo es el caso de perros de carácter violento y agresivo. En caso de duda sobre la determinación de si un animal en particular debe ser considerado doméstico o salvaje, la decisión final corresponderá al ADMINISTRADOR del Fraccionamiento con base en el criterio de un médico veterinario debidamente incorporado al Colegio respectivo.

c) Los Residentes deberán mantener sus mascotas dentro de cada UNIDAD RESIDENCIAL. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permita a éste mantenerlos bajo control.

d) Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos que sus mascotas dejen en cualquier zona del Fraccionamiento.

e) La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Fraccionamiento a exigir al propietario o residente autorizado que retire de forma permanente la mascota del Fraccionamiento.

f) Queda prohibido que el Fraccionamiento construya gallineros, corrales, criaderos, u otras instalaciones similares dentro de EL FRACCIONAMIENTO.

g) En el caso de los gatos, debido al gran alboroto que suelen ocasionar durante los períodos de apareamiento, se pide al dueño que mantenga a su mascota recluida durante estos períodos.

X.- Los andadores y Cancha Múltiple podrán ser usadas durante el horario del día y de noche hasta la 23:00 horas, y el RESIDENTE usuario estará obligado a limpiar las áreas inmediatamente después de su uso. No se permite el uso de aparatos de audio a alto volumen que perturben a los vecinos.

XI.- A permitir el acceso a EL PROMOTOR a EL FRACCIONAMIENTO únicamente hasta que realice la entrega del presente fraccionamiento y transmita por cualquier vía, las casas muestra que se encuentran construidas dentro del presente fraccionamiento.

XII.- Control de acceso

a) Los visitantes, contratistas y proveedores de servicios, deberán acatar los procedimientos y cumplir con los requisitos de acceso estipulados en el Fraccionamiento, brindando un trato respetuoso al guardia de seguridad.

b) Para mayor comodidad se podrá usar una puerta para uso exclusivo de entrada y salida de los residentes y la otra puerta será utilizada como entrada y salida de visitantes, contratistas, taxistas y otros prestadores de servicios.

c) Cuando un residente entre al fraccionamiento usando el control automático de entrada (cuando sea implementado), si llegara detrás de él un automóvil desconocido, deberá esperar que cierre la reja impidiendo el paso el auto de atrás; ya que en todo caso. Esta medida se recomienda por motivos de seguridad.

d) Se negará el acceso a visitantes o personas ajenas al fraccionamiento en estado de ebriedad o en condiciones inadecuadas a menos que el residente acuda a la caseta para acompañarlos.

XIII.- Imagen

a) El bote de la basura se podrá colocar a la entrada de la casa el día y horas preestablecidas, fuera de este horario el bote de basura del propietario no deberá estar a la vista.

b) Es responsabilidad del propietario mantener su propiedad limpia y ordenada.

c) Está prohibido colocar a la vista y frente a la vivienda tendedores, ropa, equipos de refrigeración, letreros de publicidad, mobiliario, equipos u otros objetos que den mal aspecto al Residencial.

XIV.- Reglas de cortesía y Respeto a tus Vecinos. Debido a la gran cercanía que guardan entre sí nuestras viviendas es imperativo que sigamos algunas reglas de cortesía, de tal forma que evitemos molestias y fricciones entre los vecinos y fomentemos una sana convivencia:

a) El uso de instrumentos musicales ruidosos debe hacerse en espacios cerrados y con un volumen tal que no genere molestias a los vecinos.

b) No operar aparatos de sonido a alto volumen, incluyendo los instalados en vehículos automotrices.

c) En la medida de lo posible, evitar que los perros ladren constantemente, pues esto genera molestias a los vecinos.

d) Evitar adquirir mascotas que generen mucho ruido para evitar molestar a los vecinos.

XV.- Uso de Vialidades Internas del Fraccionamiento:

a) En virtud de que contamos con muchas familias jóvenes con hijos pequeños, con el fin de reducir el riesgo de atropellamientos, se establece un límite de velocidad de **25 Km/h.**

b) Respetar el sentido de las vialidades.

c) No se permite la estancia de autobuses y tracto camiones.

d) No se permite la circulación de vehículos ruidosos, tales como motocross, trimotos, cuatrimotos, etc. para uso recreativo dentro del fraccionamiento. Además de ser un peligro a la circulación.

e) La instalación de topes, bordos y reductores de velocidad, es facultad del Municipio, por lo tanto está prohibida su instalación por particulares, tendría que ser revisado por el comité.

f) Prohibido obstruir la circulación en las calles y aceras.

g) Prohibido estacionar en las calles vehículos que presenten fugas de aceite, para evitar daños en el asfalto.

h) Prohibido hacer reparaciones o cambios de aceite a los vehículos en las calles y aceras.

- i) Los vehículos deberán ser estacionados de preferencia dentro de las cocheras o en la sección de la calle situada al frente de la propiedad del residente. No usar el espacio de las aceras de los vecinos sin su consentimiento previo.
- j) No se permite bloquear las cocheras de los vecinos.
- k) Prohibido estacionar en las calles y accesos vehículos, fuera de circulación, abandonados y “yonkeados”, así como partes de automóviles, maquinaria, autobuses, tractocamiones, remolques, etc.
- l) Prohibido estacionarse de manera permanente en acceso alternos
- m) Residentes que se dediquen a la compra-venta de vehículos, tienen prohibido estacionar dichos vehículos dentro del fraccionamiento
- n) Prohibido ingerir bebidas alcohólicas o drogas en la vía pública o en el interior de los vehículos estacionados en la vía pública
- o) Prohibido escuchar música a alto volumen en vehículos estacionados o circulando por el fraccionamiento.
- p) Prohibido acelerar ruidosamente los motores de los vehículos y marcar el pavimento patinando las llantas.
- q) Los vehículos estacionados en áreas no permitidas, podrá ser remolcados con grúa, a cargo del infractor.
- r) Se prohíbe colocar escombros y materiales de construcción en las aceras y vialidades.
- s) Los propietarios tienen la obligación de mantener limpias sus aceras y calles colindantes en una distancia de por lo menos 3 metros de su casa.
- t) Prohibido estacionarse de manera permanente en accesos alternos.

XVI.- Las demás que de manera expresa o tácita se señalen en este reglamento y los que se contengan en los manuales o circulares que emitan el desarrollador o el administrador en ejercicio de sus facultades.

ARTÍCULO 20.- Las Unidades de Propiedad Individual, la calle y banquetas de EL FRACCIONAMIENTO deberán mantenerse libres de instalaciones, estructuras o cualquier otro objeto de carácter provisional tales como vehículos recreativos, tiendas de campaña, casas móviles, remolques o plataformas, casetas desmontables y otras similares, ni siquiera a título de residencia temporal o permanente. Debiendo permanecer libres en todo momento la calle y banquetas lo anterior con la finalidad de dar una imagen limpia y natural a EL FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 21.- Cada RESIDENTE será responsable de la contratación y pago de los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono, gas y demás servicios que utilice en forma exclusiva en su Unidad de Propiedad Individual

CAPITULO III

CONTROL DE CONSTRUCCIÓN Y DE DISEÑO

ARTÍCULO 22.- La planificación, diseño y construcción exterior de todo desarrollo en cualquier sitio en el Fraccionamiento, deberá llevarse a cabo de conformidad con las guías de construcción y de diseño aprobadas por EL COMITÉ DE VECINOS, durante la existencia del Régimen de Propiedad en el Fraccionamiento “CAMINOS DEL VALLE I”. Todos los diseños exteriores para nuevas construcciones o ya existentes, incluyendo el trazado o nivelación

del sitio, las edificaciones, arquitectura de paisaje, circulación, instalaciones, manejo arquitectónico del equipo electromecánico, materiales y colores exteriores y señalización exterior, antes de que se inicie su construcción, deberán someterse al Comité de diseño para su revisión y aprobación, la cual se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos establecidos en las guías de construcción y de diseño (ANEXO AL PRESENTE REGLAMENTO). EL COMITÉ DE VECINOS estará autorizado para suspender toda construcción que no haya sido aprobada.

ARTICULO 23.- Para efecto de lo dispuesto en el artículo anterior EL COMITÉ DE VECINOS aprobará o rechazará los proyectos propuestos dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a su presentación, en los lineamientos establecidos dentro de las guías de construcción y diseño .

Una vez que EL COMITÉ DE VIGILANCIA Y EL ADMINISTRADOR haya otorgado su aprobación el residente se sujetará a lo siguiente:

1-. El RESIDENTE deberá construir de conformidad con los planos aprobados. Cualquier cambio exterior, posterior deberá ser aprobado previamente por EL COMITÉ DE VECINOS.

2.- Los trabajos de construcción deberán sujetarse a los horarios siguientes:

- A. Lunes a Viernes de las 08:00 a las 18:00 horas.
- B. Sábados de las 09:00 a las 02:00 horas.
- C. Domingos y Días festivos, queda prohibido el acceso de contratistas y prestadores de servicios (salvo emergencias).

Después de los horarios establecidos, el personal de construcción y/o contratistas deberán abandonar el FRACCIONAMIENTO.

a) Su estancia está limitada al domicilio donde presten sus servicios. Se prohíbe el acceso a otras propiedades y el uso de las instalaciones y áreas comunes del Fraccionamiento.

b) Se prohíbe introducir y/o consumir bebidas alcohólicas, aún y cuando se encuentren en la propiedad del residente que les haya contratado. Ningún trabajador puede ingresar en estado alcohólico.

c) Se prohíbe tomar o sustraer del fraccionamiento cualquier objeto que no sea de su propiedad

d) Deberán sujetarse a los procedimientos de seguridad y a los horarios de trabajo establecidos

e) Deberán conducirse con respeto hacia los demás residentes.

f) Deberán respetar las reglas de vialidad establecidas en el Fraccionamiento.

a. El chofer de todo vehículo que ingrese, deberá entregar licencia y/o credencial de elector, no se aceptará ningún otro documento. En caso de que dicho vehículo provoque algún daño en la cerrada no se entregará dicho documento, además se impedirá la salida hasta que exista la solución al problema.

b. Cuando ingresen camiones con concreto deberán cuidar de no lavar las tolvas en la calle, además deben tomar todas las precauciones a fin de evitar derramar la mezcla de concreto en las calles de la cerrada.

c. Al finalizar cualquier trabajo de construcción, se deberá retirar de la calle y banquetas cualquier sobrante de material.

g) De no respetar los lineamientos anteriores se les retirará y les será negado posteriormente el acceso al Fraccionamiento.

3.- El RESIDENTE deberá obtener la licencia de construcción respectiva emitida por las autoridades correspondientes, cuya solicitud siempre deberá ir acompañada de los planos aprobados por EL COMITÉ DE VECINOS.

4.- El RESIDENTE solo podrá destinar las áreas de uso restringido que se encuentren dentro de su UNIDAD RESIDENCIAL a los usos especificados en el plan convenio de autorización.

5.- El residente no podrá utilizar las áreas comunes, sino para tránsito de vehículos y personas y en ningún momento deberá depositar materiales y/o equipos de construcción

6.- Queda prohibido realizar obras divisorias de las UNIDADES RESIDENCIALES en su totalidad.

7.- EL RESIDENTE será responsable de cualquier daño, tanto a bienes como a personas, que se cause, ya sea en áreas comunes como en las zonas privativas de otros RESIDENTES, derivado de las obras que esté llevando a cabo en su UNIDAD RESIDENCIAL.

CAPITULO IV

LINEAMIENTOS DE REMODELACIÓN

ARTICULO 24.- A fin de preservar las características del FRACCIONAMIENTOS, los RESIDENTES podrán realizar obras de remodelación, reparación o limpieza dentro de su UNIDAD RESIDENCIAL siempre y cuando respeten en todo momento los LINEAMIENTOS DE REMODELACIÓN los usos y destinos de la UNIDAD RESIDENCIAL contenidos en las Guías de Construcción y Diseño, así como las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas aplicables, así como el contrato de adquisición correspondiente, sin embargo en todo caso se estará a lo dispuesto por los ARTÍCULOS 26 y 27 del presente REGLAMENTO.

El mantenimiento, conservación y reparación de las UNIDADES RESIDENCIALES serán a cargo de los RESIDENTES, quienes se obligan a mantener en buenas condiciones las construcciones, muros medianeros, estructuras y elementos de dichas UNIDADES RESIDENCIALES, y las instalaciones afectadas a las mismas.

Así mismo, ningún RESIDENTE podrá realizar obras que dañen, perjudiquen o pongan en peligro las construcciones o dañen la imagen de otros RESIDENTES o las instalaciones, y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN. Les está prohibido la innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes o partes esenciales de su UNIDAD RESIDENCIAL, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad o salubridad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar las fachadas o paredes exteriores de su UNIDAD RESIDENCIAL, en forma tal que alteren el diseño y estilo general del FRACCIONAMIENTO perjudiquen la estética general del conjunto. Corresponderá al EL COMITÉ DE VECINOS determinar si una modificación cumple o no con las especificaciones antes señaladas.

ARTICULO 25. Para el caso de que no se haya otorgado escritura de transmisión de propiedad, el RESIDENTE, previo al inicio de cualquier obra o remodelación dentro de su UNIDAD RESIDENCIAL, deberá someter para su aprobación a EL COMITÉ DE VECINOS, los planos y proyectos de las obras que pretenda efectuar, en los términos del presente Reglamento.

ARTICULO 26. Una vez otorgada la Escritura de Transmisión de Propiedad, los RESIDENTES no podrán realizar ninguna obra o remodelación en el exterior de la construcción de su UNIDAD RESIDENCIAL sin que previamente haya sido autorizado por el COMITÉ DE VECINOS. A efecto de que este apruebe la realización de la obra el RESIDENTE deberá presentarles directamente la documentación necesaria en copias suficientes de acuerdo a lo establecido en las Guías de Construcción y Diseño para determinar si la obra cumple con dichas disposiciones.

EL RESIDENTE que vaya a reparar el interior de su UNIDAD RESIDENCIAL deberá notificarlo previamente al ADMINISTRADOR con el objeto de que se tomen las medidas necesarias a fin de eliminar o reducir al mínimo las molestias a los demás RESIDENTES.

Cualquier estudio o dictamen que se requiera a juicio del COMITÉ DE VECINOS para establecer si las obras se ajustan a las disposiciones de los LINEAMIENTOS DE REMODELACIÓN, serán por cuenta exclusiva del RESIDENTE que pretenda realizarlas.

EL COMITÉ DE VECINOS podrá solicitar información adicional o modificaciones a los documentos presentados por el RESIDENTE.

En caso de que EL COMITÉ DE VECINOS negare su aprobación a la realización de las obras, deberá notificar al RESIDENTE las razones de dicha resolución, otorgándose un plazo para que efectúe las modificaciones conducentes o en su caso, llevar el asunto a la ASAMBLEA ESPECIAL DEL FRACCIONAMIENTO.

Si el COMITÉ DE VECINOS detecta la realización de obras en contravención a lo dispuesto en este capítulo, apercibirá al RESIDENTE infractor a fin de que detenga dicha obras y proceda a corregirlas. En el supuesto de que dicho RESIDENTE haga caso omiso a lo determinado por el COMITÉ DE VECINOS este último podrá impedir la entrada al FRACCIONAMIENTO a los obreros y materiales, para evitar que dichas obras se lleven a cabo.

Independientemente de lo establecido en el capítulo de sanciones EL COMITÉ DE VECINOS llevará el caso ante LA ASAMBLEA, a fin de que se dicten las medidas correspondientes, sin perjuicio de las multas, penas o sanciones que correspondan al RESIDENTE infractor derivadas del presente REGLAMENTO, del contrato mediante el cual haya adquirido su UNIDAD RESIDENCIAL y de la legislación aplicable.

ARTICULO 27. Para todas las obras que se realicen en los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN se observaran las siguientes reglas:

I.- Las obras que sean necesarias para mantener los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán realizadas por el ADMINISTRADOR o por las personas que contrate para el efecto, con cargo al presupuesto de gastos aprobado. Antes de iniciarlas, deberán obtener en su caso, las autorizaciones correspondientes si se requieren, de las autoridades competentes.

II.- Para emprender obras de ornato o mejoras en los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN aún cuando se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad del FRACCIONAMIENTO, se requerirá previamente la autorización de la ASAMBLEA DE RESIDENTES, cuya resolución se tomará por el voto aprobatorio del 51% (cincuenta y un por ciento) de los RESIDENTES.

III.- Los RESIDENTES no podrán emprender ni realizar obra alguna, en los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, excepto cuando se trata de reparaciones urgentes, en caso de falta del ADMINISTRADOR o porque este no las lleve a cabo con la debida oportunidad siendo los gastos con cargo al presupuesto del FRACCIONAMIENTO. En uno u otro caso, la decisión corresponderá al COMITÉ DE VECINOS.

IV.- Cuando por negligencia de alguno de los RESIDENTES, sus empleados, contratistas o subcontratistas, familiares sirvientes, visitas, arrendatarios o comodatarios o las personas a las que se refiere este reglamento, se causen daños a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, estos serán reparadas por el mismo RESIDENTE o por el ADMINISTRADOR a costa del RESIDENTE o responsable, dándole el aviso previo correspondiente.

En caso de que el RESIDENTE responsable se negara a pagar de inmediato el daño causado, el ADMINISTRADOR lo podrá realizar con cargo al fondo de imprevistos, en este caso se le cobraran los intereses que determine la ASAMBLEA DE RESIDENTES por todo el tiempo que dure el incumplimiento.

Cuando los daños sean causados por el COMITÉ DE VECINOS, el COMITÉ DE VIGILANCIA estará facultado para descontar al ADMINISTRADOR de su remuneración u honorarios el valor del daño causado.

Si los empleados del FRACCIONAMIENTO fueren los causantes de los daños, el ADMINISTRADOR estará facultado para descontar al o a los responsables de su remuneración, el valor del daño causado, en los términos de la Ley Federal del Trabajo.

CAPITULO V

ENAJENACIÓN DE UNIDADES RESIDENCIALES

ARTÍCULO 28.- Cada RESIDENTE, podrá enajenar, gravar o arrendar su UNIDAD RESIDENCIAL, sin necesidad de consentimiento de los demás RESIDENTES. En la enajenación, gravamen o arrendamientos se entenderán comprendidos invariablemente los derechos de copropiedad en los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN del FRACCIONAMIENTO.

El derecho de copropiedad sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN solo será enajenable o gravable a terceros, conjuntamente con la UNIDAD RESIDENCIAL del cual se considera inseparable.

ARTICULO 29.- Los RESIDENTES podrán enajenar su UNIDAD RESIDENCIAL, o arrendarla siempre que respeten las disposiciones al respecto que se contengan en la ESCRITURA, en el fideicomiso en su caso, en este REGLAMENTO y en las LEYES, REGLAMENTOS, o disposiciones administrativas aplicables,

ARTICULO 30. - EL RESIDENTE que venda una UNIDAD RESIDENCIAL será el único responsable frente a cualquier RESIDENTE respecto de la misma, en cuyo caso, el desarrollador no será responsable por la transmisión o titulación legal de sus respectivos derechos; por la entrega puntual, oportuna y en buen estado del lote de terreno en fraccionamiento.

ARTICULO 31. Queda prohibido subdividir la UNIDAD RESIDENCIAL de cada residente.

ARTICULO 32.- No se podrá enajenar ninguna UNIDAD RESIDENCIAL si el residente no está al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración, sean estas ordinarias o extraordinarias aprobadas por la ASAMBLEA DE FRACCIONAMIENTO o tuviera pendiente de pago su parte proporcional de la cuota que corresponde cubrir al RESIDENTE. Para ello el ADMINISTRADOR expedirá la constancia respectiva.

Además, en las escrituras de enajenación de cada UNIDAD RESIDENCIAL, se hará referencia al FRACCIONAMIENTO al cual estarán sujetas todas y cada una de las UNIDADES RESIDENCIALES que integran el FRACCIONAMIENTO, a este REGLAMENTO y a los usos y destinos de las UNIDADES RESIDENCIALES, a los cuales quedara sujeto el beneficiario de dicha propiedad y se incluirá la obligación de no variar el uso y destino de la UNIDAD

RESIDENCIAL, así como que la persona que lo adquiriera, será solidariamente responsable de las obligaciones a cargo de la UNIDAD RESIDENCIAL a la que pertenezcan, en relación con el FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 33.- En todo contrato para la transmisión de la propiedad o para la adquisición de los derechos sobre un lote de terreno en fraccionamiento, deberán insertarse los antecedentes y cláusulas conducentes, así como sus reformas y datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del REGLAMENTO.

En caso de enajenación de un lote de terreno en fraccionamiento, su propietario se obliga a hacer constar en el título correspondiente, la expresa conformidad del RESIDENTE con las estipulaciones de la escritura constitutiva y de este Reglamento y que, en ningún caso podrá usarse el lote de terreno en condominio de forma que varíe el estilo y diseño del FRACCIONAMIENTO. En todo caso, en el título de enajenación, el enajenante deberá ceder al RESIDENTE las proporciones que le correspondan en los FONDOS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA y no podrá celebrarse la operación si no se encuentra al corriente, el enajenante, en el pago de sus gastos de administración y de reserva. En cualquier contrato, en virtud del cual se ceda el uso y goce de una unidad, deberán hacerse constar las anteriores limitaciones.

CAPITULO VI

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 34.- Son BIENES DE PROPIEDAD COMÚN de forma enunciativa más no limitativa los siguientes:

- I. El terreno, puertas de entrada, corredores, escaleras, instalaciones diversas actuales y futuras, patios, jardines, área de sombra, senderos, accesos vehiculares, vías interiores y espacios que hayan señalado para el área común.
- II. Los locales dedicados a la administración, caseta de vigilancia, mas los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común tales como: bombas, motores, conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad; y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada lote o unidad
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga de uso general;
- V. Cualesquier otras partes del inmueble, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la unanimidad de los RESIDENTES, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento o la escritura constitutiva.

ARTICULO 35. El derecho de cada RESIDENTE sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, será proporcional a la superficie de terreno de su UNIDAD RESIDENCIAL en proporción a la superficie total.

Todos los RESIDENTES y ocupantes quedan obligados en los términos de la ESCRITURA y de este REGLAMENTO y serán responsables de los daños y perjuicios en los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

ARTICULO 36. Los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN no podrán ser objeto de acción divisoria ni podrán modificarse en cuanto a su forma o destino. Así mismo, los derechos de todos los RESIDENTES sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, son inseparables de su UNIDAD

RESIDENCIAL, por lo que solo podrán enajenarse, gravarse y embargarse con el derecho de la UNIDAD RESIDENCIAL correspondiente.

ARTICULO 37. Cada RESIDENTE podrá servirse de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN a que corresponda y gozar de los servicios e 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 RESIDENTES no podrán realizar actos que en cualquier forma impliquen la intención real o aparente de ejercer dominio sobre dichos BIENES.

ARTICULO 38. En todo lo concerniente a la reparación y mantenimiento de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, a falta de disposición expresa de este REGLAMENTO, serán aplicables en lo conducente las disposiciones que sobre el Régimen de Propiedad en fraccionamiento establece la Ley y el Código Civil.

CAPITULO VII

RESPONSABILIDADES FINANCIERAS DE LOS CONDÓMINOS

ARTICULO 39. Son GASTOS COMUNES ORDINARIOS aquellos que se apliquen a los siguientes rubros:

- I. La reparación, limpieza, administración, conservación, seguridad, vigilancia y reposición de BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.
- II. Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del inmueble.
- III. Los honorarios que deban pagarse al ADMINISTRADOR y a las personas contratadas por este.
- IV. Las erogaciones que deban efectuarse para la adquisición y conservación de utensilios o maquinaria requeridos para la conservación, limpieza, reparación, reposición y seguridad de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.
- V. El monto de las primas de seguro que en su caso se contrate sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.
- VI. Los gastos para la prestación, suministro y mantenimiento de servicios comunes.
- VII. Los gastos por concepto de consumo de agua, electricidad, y gastos en materiales de consumo de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.
- VIII. Los gastos por pago de impuestos, contribuciones, derechos y cooperaciones que graven a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.
- IX. El pago por cuota de mantenimiento y administración que corresponda al residente será de acuerdo al anexo 3.

ARTICULO 40. Son GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS todos aquellos que no estén previstos en el presupuesto anual aprobado por la ASAMBLEA DE RESIDENTES, para determinar el monto de los GASTOS COMUNES ORDINARIOS y que sea necesario imponer a los RESIDENTE para hacer frente a situaciones especiales.

ARTICULO 41. Corresponderá al RESIDENTE cubrir las aportaciones por concepto de los GASTOS COMUNES de acuerdo al porcentaje que le corresponda según la TABLA DESCRIPTIVA DE UNIDADES PRIVATIVAS Y BIENES COMUNES PARA PRORRATEO DE GASTOS.

ARTICULO 42. Cada RESIDENTE se obliga a contribuir al pago de los GASTOS COMUNES, con base en el indiviso o porcentaje que le corresponde sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN que se precisan e la ESCRITURA, de acuerdo con el presupuesto aprobado y en la forma de pago que se precisan en la misma.

ARTICULO 43. Cada RESIDENTE se obliga a pagar a partir de la aprobación en Asamblea, la CUOTA DE MANTENIMIENTO al COMITÉ DE VECINOS por las vías estipuladas, estos recursos deberán ser contabilizados por el COMITÉ DE VECINOS como cuotas de mantenimiento y fondo de reserva del FRACCIONAMIENTO.

Esta disposición deberá incluirse en el clausulado del contrato de compraventa de adquisición de la unidad al momento de elevarse a escritura pública haciendo referencia a este reglamento en los términos de lo señalado en el artículo 2 de este reglamento.

ARTICULO 44. Las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN se determinan en ASAMBLEA DE RESIDENTES y estarán vigentes por un periodo de un año debiendo cubrirse por mensualidades adelantadas, excepto por las cuotas iniciales señaladas en el artículo anterior. En caso de que pasado dicho periodo no se celebre ASAMBLEA DE CONDÓMINOS en la cual se fije la CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN para el siguiente periodo, aplicara la que resulte de actualizar la cuota vigente en el año inmediato anterior, de acuerdo al índice nacional de precios al consumidor mensual, acumulado anualmente, que publique Banco de México y que resulte en dicho periodo, y así cada seis meses hasta que la ASAMBLEA DE RESIDENTES acuerde lo conducente.

Además el condómino deberá efectuar el pago correspondiente a la cuota para el fondo de reserva en los términos de los artículos de este Reglamento.

ARTICULO 45. El acta de ASAMBLEA en que se determine el pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, para cubrir los GASTOS COMUNES ORDINARIOS en que se distribuyan los GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS o ya efectuados, será protocolizada ante Notario Público en términos del Código Civil y la Ley y adquirirá la calidad de título ejecutivo para su cobro, el cual se podrá ejercitar en contra de la UNIDAD RESIDENCIAL o de otros bienes de propiedad del FRACCIONAMIENTO

ARTICULO 46. Todos los impuestos, derechos y gastos que se causen sobre cada una de las UNIDADES RESIDENCIALES, correrán exclusivamente a cargo de los titulares de las mismas.

ARTICULO 47. Las cuotas para GASTOS COMUNES que los RESIDENTES no cubran en el periodo que se establezca en el REGLAMENTO, causaran intereses a una tasa del 5% (cinco por ciento) mensual, desde la fecha en que debiera pagarse dicha cuota y hasta su total liquidación. Además, constituirá título ejecutivo que trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos que se expida por el COMITÉ DE VECINOS con la firma de conformidad del COMITÉ DE VIGILANCIA o, si no se ha celebrado la primera ASAMBLEA DE RESIDENTES, acompañándose copia certificada de la parte relativa del acta de asamblea, o del REGLAMENTO, según sea el caso, en que se hayan establecido las cuotas a cargo de los RESIDENTES para los FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan por lo menos dos mensualidades pendientes de pago, o una parte de la cuota si se trata de periodos mayores de pago, produciendo dicho estado de liquidación de adeudos el vencimiento anticipado y exigibilidad de todas las cuotas subsiguientes a cargo del moroso según se hubiese determinado la vigencia de las mismas por la asamblea.

CAPITULO VIII

DE LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA

ARTICULO 48. Una vez realizados los pagos de los RESIDENTES, el ADMINISTRADOR creará dos fondos: uno que será aplicado a los GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, y otro de RESERVA destinado a la adquisición o reposición de implementos y maquinaria necesaria para la operación y mantenimiento de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, o para el caso de una emergencia.

El importe del FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN será determinado por la ASAMBLEA DE RESIDENTES en el presupuesto semestral de gastos que para este efecto formule el ADMINISTRADOR y que apruebe la propia ASAMBLEA.

ARTICULO 49.- Para la creación del FONDO DE RESERVA, los RESIDENTES cubrirán la cantidad que la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS determine y deberá cubrirse en una exhibición como uno de los requisitos para tomar posesión material de su UNIDAD RESIDENCIAL.

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

Por el contrario, si se llegare a utilizar el FONDO DE RESERVA, EL ADMINISTRADOR notificará a los RESIDENTES del uso que se le dio y del importe que de acuerdo a su indiviso cada RESIDENTE deberá aportar para reintegrar el FONDO DE RESERVA a su importe original.

ARTICULO 50. Cuando estos fondos no fueren suficientes para sufragar los GASTOS COMUNES cada RESIDENTE deberá aportar la cuota extraordinaria que acuerde la ASAMBLEA DE RESIDENTES.

CAPITULO IX

ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

ARTICULO 51. La ASAMBLEA DE RESIDENTES es el órgano supremo del FRACCIONAMIENTO y sus resoluciones tomadas de acuerdo a las reglas que más adelante se indican, obligaran a todos y cada uno de los RESIDENTES, incluyendo a los disidentes y a los ausentes, quienes no tendrán acción legal para anular o modificar las resoluciones tomadas en cualquier ASAMBLEA DE RESIDENTES legalmente constituida.

La ASAMBLEA DE RESIDENTES estará integrada por los RESIDENTES reunidos previa convocatoria legalmente emitida en los términos del Artículo 55, y tendrán los votos que les correspondan de acuerdo a la TABLA DE VOTACIÓN. Las ASAMBLEAS podrán ser GENERALES o ESPECIALES.

ARTICULO 52. La ASAMBLEA GENERAL DE RESIDENTES deberá ser celebrada por lo menos dos veces al año, en el lugar designado por el ADMINISTRADOR de preferencia dentro del FRACCIONAMIENTO, y podrán desarrollar de acuerdo a la Orden del Día, los siguientes puntos:

- I. Nombrar y remover libremente al COMITÉ DE VECINOS, y resolver en definitiva sobre los casos de suspensión que del mismo realice el COMITÉ DE VIGILANCIA y otorgar los poderes que sean necesarios para la administración y mantenimiento.
- II. Analizar, discutir y en su caso aprobar las cuentas que rinda el ADMINISTRADOR respecto del último periodo de su gestión.
- III. Discutir y aprobar el presupuesto anual para el siguiente periodo, que a tal efecto presente el ADMINISTRADOR, y determinará la forma en que se suministren los fondos necesarios para cubrirlo. En este presupuesto deberá ser incluido el FONDO DE RESERVA.

IV. Resolver todo lo concerniente a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

V. Aprobar la realización de obras o trabajos en los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN cuando el monto de aquellos exceda en cinco por ciento el total del ejercicio en el cual se lleven a cabo.

VI. En su caso, resolver sobre la conversión de BIENES DE PROPIEDAD COMÚN a BIENES DE UNIDADES RESIDENCIALES siempre y cuando no sean aquellos bienes descritos a continuación:

1.- El terreno, excepto en el caso de fraccionamiento horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;

2.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

3.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañiles, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área;

4.- Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

5.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la unanimidad de los residentes, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento o en la escritura constitutiva.

VII. Resolver sobre cualquier modificación a la escritura constitutiva del FRACCIONAMIENTO y al presente REGLAMENTO. Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento se acordará en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria a la que deberán asistir los CONDÓMINOS que representen por lo menos el 75% setenta y cinco por ciento del CONDOMINIO según la TABLA DE VOTACIONES y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 51% del RESIDENTES. .

VIII. Designar y remover a los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA.

IX. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deberá otorgar el ADMINISTRADOR respecto del fiel cumplimiento y desempeño de su cargo de los fondos a su cuidado, incluyendo los FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN y el de RESERVA para la reposición y adquisición de maquinaria y equipo.

X. Precisar las responsabilidades del ADMINISTRADOR frente a terceros y las que corran a cargo de los RESIDENTES por actos de aquel ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

XI. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el ADMINISTRADOR infrinja las resoluciones de la ASAMBLEA DE RESIDENTES, de la ESCRITURA o cualquier otra disposición.

ARTICULO 53. Son ASAMBLEAS ESPECIALES DE RESIDENTES las que traten todos aquellos asuntos que tengan por objeto cuestiones relacionadas con la prestación de servicios y problemas que surjan entre dos o más RESIDENTES. Sin embargo, además de las modalidades que han de seguirse para las convocatorias y toma de acuerdos, previo a su ejecución se requerirá consentimiento por escrito del COMITÉ DE VECINOS. Quedan exceptuados los asuntos que expresamente se señalan para las ASAMBLEAS GENERALES.

ARTICULO 54. Podrán convocar a una ASAMBLEA DE RESIDENTES:

I. EL COMITÉ DE VECINOS

II. EL COMITÉ DE VIGILANCIA

Los RESIDENTES podrán solicitar al COMITÉ DE VECINOS o al COMITÉ DE VIGILANCIA que convoquen a una ASAMBLEA DE RESIDENTES, siempre que representen cuando menos el 25% veinticinco por ciento del FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 55. Las convocatorias para ASAMBLEAS DE RESIDENTES se realizarán con al menos CINCO días naturales de anticipación a la fecha señalada para su celebración, podrán contener citatorio a primera y segunda convocatoria para el mismo día con media hora de diferencia entre ellas e invariablemente incluirán lugar, fecha y hora de celebración así como el Orden de 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 RESIDENTES, entregando con antelación debida para cumplir lo estipulado en la primera parte de este artículo, el comunicado en el domicilio que para tal efecto señale cada RESIDENTE en el contrato mediante el cual haya adquirido la titularidad de su UNIDAD RESIDENCIAL, o en aquel domicilio que para tal efecto tenga registrado el ADMINISTRADOR y recabando el recibo correspondiente.

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

ARTICULO 56. Para que se celebren válidamente las ASAMBLEAS DE RESIDENTES en PRIMERA CONVOCATORIA deberán estar presentes o representadas mediante carta poder, los RESIDENTES que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del FRACCIONAMIENTO según la TABLA DE VOTACIONES. Si en la fecha y a hora señaladas para la celebración de la ASAMBLEA DE RESIDENTES 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 DE RESIDENTE podrá celebrarse con cualquier número de RESIDENTES que se encuentren presentes.

Las decisiones serán tomadas siempre por los RESIDENTES que representen el 51% del FRACCIONAMIENTO; pero para el caso de nombrar y remover al COMITÉ DE VECINOS y resolver en definitiva sobre los casos de suspensión que del mismo realice el COMITÉ DE VIGILANCIA, se necesitará el 75% de los votos de la totalidad de los residentes.

ARTICULO 57. Las ASAMBLEAS de residentes serán presididas por quien sea electo presidente de las mismas. En todas las ASAMBLEAS DE RESIDENTES, el COMITÉ DE VECINOS fungirá como secretario si es persona física, y en caso de ser persona moral un representante legal de esta o por la persona que para dicho efecto designe la Asamblea legalmente reunida. El presidente designará, de entre los concurrentes, a dos personas que fungirán como Escrutadores, a fin de constar la existencia del quórum legal de la ASAMBLEA y la votación de las resoluciones.

En caso de que, instalada una ASAMBLEA DE RESIDENTES, no puedan discutirse o resolverse todos los puntos señalados en el Orden del Día, la ASAMBLEA DE RESIDENTES se suspenderá y continuará en la fecha que determinen los concurrentes por mayoría de votos. En esta

nueva reunión únicamente se tratarán los puntos del 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 DE RESIDENTES.

ARTICULO 58. En caso de encontrarse reunidos los que representen el 100% cien por ciento de del FRACCIONAMIENTO, y por acuerdo de los presentes, la ASAMBLEA DE RESIDENTES podrá variar, modificar, adicionar o disminuir el Orden del Día.

ARTICULO 59. De cada ASAMBLEA DE RESIDENTES, el ADMINISTRADOR reunirá y guardará:

- I. Copia de la convocatoria enviada a los RESIDENTES.
- II. El acta de la ASAMBLEA DE RESIDENTES firmada por el Presidente, Secretario y los Escrutadores de la ASAMBLEA DE RESIDENTES en el Libro que para tal efecto lleve el FRACCIONAMIENTO.
- III. Lista de asistencia autorizada por los Escrutadores con las respectivas cartas poder si las hubiere.
- IV. Todos aquellos informes que llegaran a presentarse, así como documentos que, a petición de alguno de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, deban conservarse.

ARTICULO 60. Las Actas de las ASAMBLEAS DE RESIDENTES serán transcritas al Libro de Actas que estará bajo custodia del COMITÉ DE VECINOS.

Las actas deberán ser autorizadas con la firma del Presidente, el Secretario y tesorero del COMITÉ DE VECINOS, así como del COMITÉ DE VIGILANCIA. Cuando fuere necesario o conveniente protocolizar ante Notario Público, total o parcialmente, alguna de las Actas, podrán formalizar este acto el COMITÉ DE VECINOS, el Presidente de la ASAMBLEA DE RESIDENTES o la persona que este designe.

En todos los casos, las resoluciones que se adopten en las ASAMBLEAS DE RESIDENTES se tomarán por votación hecha en forma económica, debiendo hacer los Escrutadores el computo respectivo dejando constancia escrita de cada votación a los asuntos tratados.

CAPITULO X

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 61. La administración del Condominio recaerá en la persona física o moral que designe la ASAMBLEA DE RESIDENTES es decir, por el ADMINISTRADOR que fungirá por periodo de 1 (un) año y podrá ser reelecto. El ADMINISTRADOR a que se refiere este párrafo podrá ser removido en cualquier tiempo por la ASAMBLEA DE RESIDENTE.

ARTICULO 62. 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 RESIDENTES para pleitos y cobranzas y para actos de administración de bienes, de todo lo anterior limitado a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN. En todo caso tendrá facultades que a continuación se mencionan, enumeradas enunciativa y no limitativamente:

Representar a los RESIDENTES ante cualquier persona física o moral y ante cualquier Autoridad Civil, Penal, Administrativa o el Trabajo, ya sean locales, Estatales o Federales, a cuyo efecto tendrá las facultades de un Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y para Actos de Administración, con la amplitud de los artículos 2453 y

2486 del Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua, 2554 y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y sus correlativos en todos y cada uno de los códigos civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal o en su caso, las que específicamente le otorgue la Asamblea de RESIDENTES que lo nombre. Facultándolo además para otorgar, suscribir y endosar cheques, limitándose esta última facultad únicamente por lo que se refiere a las cuentas bancarias necesarias para el desempeño de sus funciones, debiendo sujetarse adicionalmente esta facultad a las limitantes que e establezcan en los contratos de apertura de cuenta, debiéndose de fijar un monto tope hasta el cual pueda firmar individualmente y a partir de este tope se requerirá de una o varias firmas mancomunadas. Tanto el tope máximo, como las personas facultadas para firmar mancomunadamente serán señalados por la Asamblea de RESIDENTES.

El Administrador General tendrá frente a los trabajadores o empleados del FRACCIONAMIENTO el carácter patronal, y en consecuencia la representación legal y patronal de todos los residentes. en los términos de los artículos 2453 y 2486 del Código Civil para el Estado de Chihuahua, así como los artículos 2554 y 2587 siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, en consecuencia se confiere sin limitación alguna, con facultades para representar al FRACCIONAMIENTO poderdante ante particulares y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean federales, estatales o municipales, administrativas, judiciales, legislativas, militares, laborales incluyendo juntas de conciliación y arbitraje, juntas de conciliación y en general todo tipo de tribunales y autoridades del trabajo. El presente incluye facultad para presentar demandas, denuncias y querellas, desistirse de las mismas, inclusive promover y desistirse del juicio de amparo, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones y repreguntar, para recusar, para recibir pagos, coadyuvar con el Ministerio Público y otorgar perdón. Asimismo, el presente se otorga de conformidad con el artículo 692 de la Ley Federal del Trabajo, para representar al FRACCIONAMIENTO en juicios o procedimientos laborales en los términos y para los efectos a los que se refieren los artículos 11, 46, 47 y 134, fracción III tercera, 523, 692 Fracción II y III, 694, 695, 786, 787, 873, 874, 876, 878, 880, 883, 884 y 899, con relación a lo aplicable con las normas de los capítulos XII y XVII, del Título 14, todos de la Ley Federal del Trabajo, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales.

El apoderado gozará de la representación laboral del FRACCIONAMIENTO, en los términos del artículo 11 de la Ley Federal del Trabajo. Se entenderán incluidas facultades para que el apoderado pueda: a).- Actuar ante o frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos; b).- Actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales y, en general, para todos los asuntos obrero-patronales; c).- Comparecer ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y de servicio social a las que se refiere el artículo 523 de la Ley Federal del

Trabajo; d).- Comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los incisos a letra "a" y b letra "b" del presente artículo, en lo aplicable, y además llevar la representación patronal del FRACCIONAMIENTO para efectos del artículo 11, 46 y 47 de la Ley Federal del Trabajo, así como también la representación legal del FRACCIONAMIENTO para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad del FRACCIONAMIENTO en juicio o fuera de él, en los términos del artículo 692 Fracción II y III del señalado ordenamiento; e).- Comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los artículos 787 y 788 de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y

desahogar la prueba confesional en todas sus partes; f).- Señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones en los términos del artículo 876 de la Ley Federal del Trabajo; g).- Comparecer a la audiencia a la que se refiere el artículo 873 de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases: de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del artículo 875, 876, fracciones I y VI, 877 ,878, 879 y 880 de la Ley Federal del Trabajo; h).- Acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los artículos 873 y 874 de la Ley Federal del Trabajo; y, i).- Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones y negociar convenios laborales.

II. El COMITÉ DE VECINOS podrá contratar personal en nombre y representación de los RESIDENTES, 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 del COMITÉ DE VIGILANCIA o de la ASAMBLEA GENERAL DE RESIDENTES.

III. Contratar con las personas físicas o morales que considere pertinentes para la operación, mantenimiento y administración de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

IV. Conservar los libros del FRACCIONAMIENTO y recabar la documentación relativa a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, los que en todo tiempo podrán consultar los RESIDENTES.

V. Llevar el libro de Actas de las ASAMBLEAS DE RESIDENTES.

VI. Realizar las obras que sean necesarias, en los términos del presente REGLAMENTO y de la ESCRITURA, para mantener a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que funcionen eficazmente.

VII. Proponer a la ASAMBLEA DE RESIDENTES el presupuesto para el ejercicio siguiente, determinando la cantidad que por cuota de mantenimiento y administración del total de GASTOS COMUNES deba pagar cada RESIDENTE.

VIII. Ejecutar las resoluciones de la ASAMBLEA DE RESIDENTES, salvo que esta haya designado a otra persona para alguna labor especial.

IX. Coordinar las resoluciones tomadas en las ASAMBLEAS DE RESIDENTES.

X. Recaudar las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN que a cada RESIDENTE le corresponda pagar mensualmente para los FONDOS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA y CUOTAS EXTRAORDINARIAS aprobadas, otorgando el recibo correspondiente, así como el cobro que proceda realizar al RESIDENTE que ocasione daños en los términos de la fracción siguiente.

XI. Determinar los daños que ocasione algún RESIDENTE en BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, con la aprobación del COMITÉ DE VECINOS.

XII. Proceder en contra del departamento u otros bienes propiedad del RESIDENTE cuando este incumpla en su obligación de pago de las cuotas.

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

XIV. En caso de ausencia del COMITÉ DE VECINOS, el COMITÉ DE VIGILANCIA será en el encargado de autorizar los planos de obra o remodelación que se vayan a llevar a cabo en las UNIDADES RESIDENCIALES conforme a este REGLAMENTO.

XV. Entregar anualmente a cada RESIDENTE que lo solicite, con antelación de por lo menos 30 (treinta) días a la celebración de la ASAMBLEA DE RESIDENTES, recabando acuse de recibo, un estado de cuenta que muestre:

- a) una relación pormenorizada de los gastos efectuados por el ejercicio de que se trate, con cargo al FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.
- b) Un estado consolidado que muestre el monto de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN ya pagadas y de las pendientes por cubrir.
- c) El saldo del FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN que se destinará en el siguiente ejercicio y, en su caso, la relación de RESIDENTES deudores y el monto de los adeudos por cubrir.

XVI. Convocar a las ASAMBLEAS en los términos de este REGLAMENTO.

XVII. Intervenir en coordinación con el COMITÉ DE VIGILANCIA, en las decisiones que se deben de adoptar en problemas que surjan entre los RESIDENTES. Confirmar las decisiones adoptadas sobre los problemas entre CONDÓMINOS, se cumplan fielmente.

XVIII. Exigir al CONDÓMINO infractor de las disposiciones emanadas de la ASAMBLEA DE RESIDENTES, con la representación de los demás RESIDENTES, el cumplimiento de sus obligaciones, y ejercitar las acciones necesarias en contra del mismo, incluyendo la suspensión del uso de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN al RESIDENTE infractor.

XIX. Presentar al COMITÉ DE VIGILANCIA, trimestralmente, los estados financieros de la Administración.

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

XXI. Otorgar fianza en garantía de fiel y legal desempeño del cargo y manejo adecuado de los fondos a su cuidado por el importe total de la cantidad que manejará durante un año.

XXII. Las demás facultades y obligaciones que legalmente acuerde la ASAMBLEA DE RESIDENTES.

ARTICULO 63. El COMITÉ DE VECINOS o alguno de sus integrantes, podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del periodo respectivo mediante resolución de la ASAMBLEA DE RESIDENTES, o en su caso por el COMITÉ DE VIGILANCIA por causa de suma negligencia, malversación de fondos, culpa grave o dolo en el desempeño de su cargo.

El COMITÉ DE VECINOS 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 al COMITÉ DE VIGILANCIA o a la persona destinada para sustituirlo, cuando sea ese el caso.

EL COMITÉ DE VECINOS 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.

En caso de que alguno de los integrantes del COMITÉ DE VECINOS 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.

En las actas de Recepción de Inventarios se harán constar los siguientes puntos:

- I. El arqueo de los FONDOS DE MANTENIMIENTO, DE ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA, libros y recibos de control.
- II. El arqueo de las cartas deudores.
- III. El arqueo de las acciones y valores, si los hubiere.
- IV. El inventario físico de los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

ARTICULO 64. La rendición de cuentas que hará el ADMINISTRADOR saliente se ajustara 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, este no acepta las observaciones efectuadas, las partes someterán el problema a la ASAMBLEA 5 que al afecto se celebre, para que sea ésta la que dicte la pauta seguir.

CAPITULO XI

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTICULO 65. EL COMITÉ DE VIGILANCIA es el órgano colegiado del FRACCIONAMIENTO cuya principal función consiste en cerciorarse de que el ADMINISTRADOR ejerza sus funciones de acuerdo con la Ley y el Reglamento, cumpla con los acuerdos de la ASAMBLEA DE RESIDENTES, de la LEY, del Código y demás reglamentos y otras disposiciones administrativas aplicables y en caso de advertir violaciones graves, convocar a la ASAMBLEA DE RESIDENTES para que resuelva lo procedente.

ARTICULO 66. EL COMITÉ DE VIGILANCIA será integrado por un mínimo de dos miembros, quienes actuarán personal y directamente con el carácter de presidente, secretario y tesorero. Los miembros serán designados por la Asamblea de residentes, y durarán en su cargo dos años, contados a partir de la fecha en que ocupen su puesto, pudiendo ser reelectos.

Todo residente o grupo de residentes que representen cuando menos el 25% veinticinco por ciento del total del FRACCIONAMIENTO tendrá derecho a designar un miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTICULO 67. EL COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá las atribuciones y obligaciones siguientes:

- I. 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.
- II. Convocar a ASAMBLEA DE RESIDENTES cuando no lo haga el ADMINISTRADOR en los términos de este REGLAMENTO.
- III. Comprobar que el FONDO DE RESERVA se encuentre siempre integrado por el monto que corresponda, así como verificar la adquisición y reposición de implementos y maquinaria en que se invierten las cantidades de este fondo, y en su caso que la aplicación del mismo se haga conforme a lo establecido por la ASAMBLEA DE RESIDENTES.
- IV. Dar cuenta a la ASAMBLEA DE RESIDENTES respecto de sus observaciones sobre la administración del FRACCIONAMIENTO.
- V. Notificar a la ASAMBLEA DE RESIDENTES sobre los casos de incumplimiento de las disposiciones de este REGLAMENTO de los Fideicomisos en su caso y de la ESCRITURA

constitutiva del FRACCIONAMIENTO, así como a los RESIDENTES sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

VI. Coadyuvar con el COMITÉ DE VECINOS, siempre que este así lo solicite, en hacer llamados a los CONDÓMINOS sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

VII. Notificar a la ASAMBLEA DE RESIDENTES de las irregularidades o faltas en que haya incurrido el ADMINISTRADOR, debiendo notificar a este por escrito para que se presente a la ASAMBLEA respectiva, informándole de las irregularidades que se trate.

VIII. Suspender o remover de su cargo al COMITÉ DE VECINOS por incumplimiento de sus obligaciones procediendo a convocar a ASAMBLEA DE RESIDENTES para que se tomen las resoluciones conducentes.

IX. Cuidar de la buena gestión y eficiencia del COMITÉ DE VECINOS, recibir de los RESIDENTES las quejas en contra de aquel y tomar medidas que estime conveniente en vista de dichas quejas.

X. Analizar y en su caso proponer soluciones, sobre los problemas presentados por los diferentes RESIDENTES.

XI. Mantenerse informado sobre el control y gastos de los presupuestos asignados.

XII. Resolver los asuntos que no estén reservados al COMITÉ DE VECINOS o a la ASAMBLEA DE RESIDENTES.

XIII. Autorizar las medidas de emergencia que estime convenientes en los casos en que, aun cuando sean competencia exclusiva de la ASAMBLEA GENERAL, de asuntos que no puedan quedar pendientes hasta la reunión de estas.

XIV. Vigilar que la caución que garantice los manejos del ADMINISTRADOR y las garantías que se otorguen por los RESIDENTES se encuentren siempre en pleno vigor.

XV. Presentar anualmente un informe a la ASAMBLEA DE RESIDENTES sobre las actividades que el COMITÉ DE VIGILANCIA haya realizado en el año anterior.

XVI. Las facultades y obligaciones que se desprendan de este documento o que determine la ASAMBLEA DE RESIDENTES.

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

XVIII. Todas aquellas tendientes a proveer un mejor control y funcionamiento de la administración.

ARTICULO 68. En cualquier momento los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA podrán ser removidos y sustituidos por los RESIDENTES que los hayan elegido en los términos el presente REGLAMENTO.

CAPITULO XII

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 69. Cuando algún RESIDENTE no pague las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN determinadas a su cargo, sean ordinarias o extraordinarias, en el plazo señalado para su pago, así como las cantidades que en su caso determine el COMITÉ DE VECINOS, en contra del FRACCIONAMIENTO por daños a los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, deberá pagar un interés moratorio del (5%) cinco por ciento mensual por todo el tiempo que dure el incumplimiento, lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que el COMITÉ DE VECINOS tome en contra de la UNIDAD RESIDENCIAL u otros bienes del RESIDENTE que

haya incumplido en el pago de sus CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, y sin necesidad de acuerdo previo por parte de la ASAMBLEA DE RESIDENTE.

ARTICULO 70. En el caso de RESIDENTES morosos, el COMITÉ DE VECINOS 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, podrá suspenderseles el servicio de vigilancia, tanto al residente, como a sus invitados.

ARTICULO 71. El estado de liquidación de adeudos por GASTOS COMUNES (CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN) por DOS MENSUALIDADES ordinarios o extraordinarios y recargos de los RESIDENTES morosos, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, si va suscrito por el COMITÉ DE VECINOS, y acompañado de los recibos pendientes de pago, así como de copia certificada del Acta de ASAMBLEA, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los RESIDENTES.

ARTICULO 72. Si quien no cumple sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el COMITÉ DE VECINOS le demandará previo consentimiento del RESIDENTE, en términos de lo aquí dispuesto. Si el RESIDENTE se opusiera se procederá contra este y el ocupante en los términos señalados.

ARTICULO 73. Los RESIDENTES que hagan caso omiso a lo establecido en el Artículo 15 de este REGLAMENTO serán acreedores a una multa a favor del FRACCIONAMIENTO, de 500 veces el salario diario mínimo general que rija en el Distrito Federal al momento de cometerse la infracción.

ARTICULO 74. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente REGLAMENTO, se estará a lo expresamente dispuesto por las leyes y competencia de los tribunales de Chihuahua, Chihuahua, a elección del demandante, renunciando expresamente a cualesquier otros que les corresponda o les pudiera corresponder en razón del domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

Es de nuestro particular interés traer a la atención de todos los Residentes, la importancia que reviste el que todos cumplamos con estos lineamientos. Nuestro Fraccionamiento posee de origen un aspecto arquitectónico regular y definido que lo hace diferenciarse de los complejos residenciales de otras constructoras. Su ubicación, sus condiciones socioeconómicas, su seguridad, su tranquilidad, su aspecto y su arquitectura contribuyen entre otros, a brindarle un cierto estatus y un cierto valor en el mercado inmobiliario local. Por ende, cada acción individual o colectiva que modifique negativamente alguna de estas condiciones, y particularmente su aspecto y arquitectura, puede traer como consecuencia que la plusvalía de nuestras casas se vea afectada, en perjuicio de todos los Residentes.

Atentamente:

Comité de Vecinos de CAMINOS DEL VALLE I