

NUMERO 32,126
VOLUMEN 555

21815

Annual Meeting 2012

NOTARIA UNO

LIC. XAVIER IBÁÑEZ ALDANA

ES PRIMER TESTIMONIO DE LA
ESCRITURA PÚBLICA RELATIVA A LA
PROTOCOLIZACION DEL ACTA DE
ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS
QUE LA "ASOCIACIÓN DE VECINOS
FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO",
ASOCIACION CIVIL, CELEBRÓ EL 25 DE
MAYO DE 2013. -----

SE EXPIDE PARA USO DE LA
ASOCIACIÓN.-----

BLVD. DEFENSORES DE BAJA CALIFORNIA NO. 128 LOCALES 6 Y 7
CENTRO COMERCIAL PLAZA CALIFORNIA TECATE, BAJA CALIFORNIA
Tel.: (665) 654-2508 Tel. Y Fax: (665) 654-25-59
E-MAIL: info@notariaunotkt.com



LIC. XAVIER IBÁÑEZ ALDANA
NOTARIO No. 1
TECATE, B.C.

GOBIERNO DEL ESTADO
MEXICALI, BAJA CALIFORNIA
RECIBIDO
6 ABR 2016
RECIBIDO
DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

-----VOLUMEN QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO (555)-----

-----NUMERO TREINTA Y DOS MIL CIENTO VEINTISEIS (32,126)-----

En la ciudad de Tecate, Baja California, a los nueve días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, ante mí el Licenciado **Xavier Ibáñez Aldana**, Titular de la Notaría Número Uno de esta municipalidad, compareció la señorita Licenciada **Cecilia López León**, en su carácter de delegada especial de la "**Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro**", **Asociación Civil**; y dijo que desea que yo el Notario protocolice el acta de la Asamblea General de Asociados, que su representada celebró el día veinticinco de mayo de dos mil trece y al efecto declara:-----

PRIMERA.- Que por escritura pública de fecha diecisiete de abril de dos mil nueve, número sesenta y cuatro mil ciento cuarenta y dos, del volumen mil ciento noventa y dos, del Protocolo de la Notaría Número Nueve de la Ciudad de Mexicali, Baja California, a cargo del señor Licenciado Carlos C. Enríquez De Rivera B., inscrita el veintidós de mayo de dos mil nueve, bajo la partida número cinco millones quinientos veintiséis mil doscientos noventa, Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Partido Judicial de la ciudad de Mexicali, Baja California, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores se constituyó la sociedad denominada "**Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro**", **Asociación Civil**. Con domicilio en el Municipio de Mexicali, Baja California, duración por tiempo indefinido, moneda nacional, con cláusula de admisión de extranjeros y el siguiente objeto: La Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro, es una Asociación Civil de carácter no lucrativo, y deberá mantenerse al margen de cualquier problema o asunto de tipo político o religioso y no permitirá discriminación de tipo sexual, racial, social o religioso. El objeto de la Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro, es el de agrupar a los propietarios legítimos y titulares de derechos Fideicomisarios y que hayan constituido conforme a las Leyes Mexicanas el Fideicomiso correspondiente, del Fraccionamiento Playa de Oro, (de aquí en adelante llamados Asociados) para una mejor convivencia, y proteger sus intereses comunes. Para lograr estos fines, la Asociación tendrá los siguientes propósitos y facultades: a) Cooperar con las Autoridades en la vigilancia del cumplimiento de las leyes Federales, Estatales o Municipales vigentes.- b) Coordinar las acciones encaminadas al mejoramiento, conversación y mantenimiento del Fraccionamiento y de sus alrededores, llevando a efecto todos los actos de defensa y protección del patrimonio particular y comunitario de los Asociados.- c) Promover el bien común de los Asociados, prevaleciendo el interés de la mayoría sobre intereses particulares, fomentando siempre la unión, armonía y convivencia de los Asociados.- d) Con la aprobación de la Junta Directiva, representar a todos los Asociados, tanto individual o colectivamente, ante las Autoridades Federales, Estatales y Municipales, así como ante toda clase de personas físicas o morales en lo que se relacionen con el Fraccionamiento.- e) Velar y hacer cumplir el Reglamento

C
O
T
E
J
A
D
O

GOBIERNO DEL ESTADO
MEXICALI, BAJA CALIFORNIA
DESPACHADO
7 ABR 2016
DESPACHADO

Interior del Fraccionamiento Playas de Oro, de la Delegación y Puerto de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California, así como los reglamentos establecidos por el desarrollador Parkstrong, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable de fecha primero de marzo de dos mil cuatro.- f) Establecer y gestionar el cobro de cuotas para la realización de los fines aquí señalados.- Las cuotas se fijarán por la Asamblea General, previa recomendación por la Junta Directiva, siendo el Tesorero quien se encargará de su cobro y administración.- g) Pagar las deudas y obligaciones adquiridas legalmente por la Asociación.- h).- La adquisición y/o arrendamiento de todos los bienes muebles e inmuebles que requiera la Asociación para el logro del objeto social.- i) La celebración de todo tipo de contratos civiles, mercantiles, laborales o de cualquier naturaleza que requiera la Asociación, así como la ejecución de las operaciones y el otorgamiento de los documentos que se requieran para la realización de su objeto social.- j) La realización de eventos o actividades permitidas por la Ley que tengan como finalidad actividades deportivas, culturales, cívicas, así como el recreo, educación, distracción o bienestar de los Asociados, o en su caso, el incremento del haber social.- k) Llevar a cabo todos aquellos actos que redunden en beneficio de la Asociación o de los Asociados, y que puedan ser considerados como aptos conforme al objeto social de la Asociación.- l) Gestión y obtención de concesiones y todo tipo de préstamos que se lleguen a requerir por parte de la Asociación otorgando o recibiendo garantías específicas, emisión de obligaciones, otorgamiento de avales a efecto de garantizar obligaciones propias de la Sociedad o de terceras personas; la apertura de cuentas bancarias en caso de resultar necesario, así como aceptar, girar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas de cualquier clase respecto a obligaciones contraídas o de títulos emitidos o aceptados por terceros.- m) La Asociación será responsable por las contrataciones que lleve a cabo derivado de administraciones o manejo de propiedades, y como consecuencia de las liquidaciones o finiquitos que correspondan.- n) La asociación a través de la Junta Directiva, podrá implementar políticas para el uso de caminos y calles dentro del Desarrollo Playas de Oro, así como la operación de los contratistas. De dicho instrumento se copia en lo conducente lo que dice como sigue: ".....CAPITULO III.- DE LOS ASOCIADOS.- ARTICULO SEXTO.- Serán integrantes de la Asociación todos los propietarios legítimos y titulares de derechos fideicomisarios y que hayan constituido conforme a las Leyes Mexicanas del Fideicomiso correspondiente de lotes del Fraccionamiento Playa de Oro, del Puerto de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California. Cada Asociado tendrá voz y un voto en la Asamblea General, y podrá delegar su voto a otro Asociado o a un delegado por medio de carta poder firmada. El Apoderado podrá no ser Asociado y al momento de comparecer tendrá los mismos derechos y obligaciones del Asociado titular.- ARTICULO SEPTIMO.- Se reconocerá un voto por lote, y en caso de lotes bajo régimen de condominio o copropiedad, los condominios o copropietarios deberán nombrar a uno de sus integrantes



para que desempeñe la representación. La presencia en la Asamblea General de los restantes condominios o copropietarios, será la opción inapelable de la Junta Directiva, solamente el representante nombrado tendrá voz y voto. ARTICULO OCTAVO.- La Junta Directiva tendrá el derecho de exigir se acredite la calidad de propietario legítimo o titular de derechos fideicomisarios y que hayan constituido conforme a las Leyes Mexicanas el Fideicomiso correspondiente, con los contratos de compraventas y los fideicomisos debidamente inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y demás documentos suficientes a juicio de la Junta Directiva o su Presidente, para asegurarse de la validez de la presencia y voto de personas en la Asamblea General. No podrá asistir persona que no sea miembro o representante sin poder previamente otorgado.- ARTICULO NUEVE.- Los Asociados deberán comportarse en las Asambleas con cortesía y decoro, dispuestos a escuchar y respetar las opiniones de sus coasociados..... CAPITULO CUARTO.- DE LOS DERECHOS DE LOS ASOCIADOS.- ARTICULO DECIMO PRIMERO.- Los Asociados tendrán los siguientes derechos: a) Ser elegidos para desempeñar cargos de la Junta Directiva y de cualquier otro órgano, comisión o comité que pudiere crear la Asociación.- b) Asistir con voz y voto a las Asambleas Generales, de acuerdo con lo establecido en el CAPITULO III..... CAPITULO V.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Son obligaciones de los Asociados..... a)..... b) Acudir por sí o a través de representantes a las Asambleas Generales que se celebren de acuerdo son los presentes Estatutos. c) Cumplir fielmente con las disposiciones de estos Estatutos, con el Reglamento Interior, los acuerdos de las Asambleas Generales y de la Junta Directiva, and CC&R's. d) Cubrir puntualmente las cuotas fijadas y aprobadas por la Asamblea General, ya sean ordinarias o especiales,..... e) Desempeñar los cargos y comisiones encomendadas por la Asamblea General y la Junta Directiva velando por el cumplimiento fiel de los propósitos y fines a la Asociación.-..... CAPITULO VII.- DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACION.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- El patrimonio de la Asociación estará formado por: a) La aportación inicial para la constitución..... b) Las cuotas ordinarias y especiales; c) Los donativos recibidos de Asociados o instituciones y personas ajenas; d) Los bienes muebles e inmuebles que, conforme a las leyes mexicanas, adquiera la Asociación para realizar sus fines.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- El patrimonio social quedara afecto al cumplimiento de los fines de la Asociación, no pudiendo destinarse para otros objetos, salvo los previstos en este instrumento. Cualquier utilidad que en su caso arroje el balance anual, se aplicará siempre a los fines de la Asociación.- ARTICULO DECIMO OCTAVO.- El patrimonio de la Asociación fungirá en el inventario y en los libros de contabilidad,..... CAPITULO VIII.- DE LOS ORGANOS DE LA ASOCIACION.- ARTICULO DECIMO NOVENO.- La Asociación estará formado por los siguientes órganos: a) La Asamblea General de Asociados es el órgano supremo de la Asociación.- b) La Junta Directiva, que será elegida por la Asamblea General de Asociados y estará integrada por tres Asociados, quienes asumirán los puestos de

Presidente, Secretario y Tesorero.- La Junta Directiva integrada por el Presidente. El Secretario y el Tesorero, quienes podrán ejercer los poderes mencionados en los artículos 23, 24, 25 y 26 de estos estatutos y estarán a cargo del funcionamiento y representación de la Asociación.- c) Los comités, comisiones y agrupaciones de cualquier índole que se consideren necesarios y serán aprobados por la Asamblea General de Asociados, a propuesta de la Junta Directiva con el único propósito de mejorar el funcionamiento y administración de la Asociación.- CAPITULO IX.- DE LA ADMINISTRACIÓN.- ARTICULO VIGESIMO.- La Administración de la Asociación estará a cargo de la Junta Directiva, integrada por un Presidente, un Secretario y un Tesorero. Los miembros o integrantes de la Junta Directiva deberán tener necesariamente la calidad de Asociados y desempeñarán sus cargos gratuitamente.-..... La duración de los cargos en la Junta Directiva es de un año, pudiendo ser reelectos por dos mandatos consecutivos solamente,.....CAPITULO X.- DE LAS FACULTADES DE LOS DIRECTIVOS.- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- La Junta Directiva será el órgano de la administración de la Asociación y la representará ante toda clase de personas y autoridades administrativas, judiciales, laborales o de cualquiera de otra clase, con facultades de Apoderado General para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil cuatrocientos veintiocho del Código Civil del Estado de Baja California.- En forma enunciativa y no limitativa, la Junta Directiva en forma conjunta, podrá:

- a) Ejecutar los acuerdos de Asamblea General de Asociados, ya sea por disposición de la Ley.....
- b) Otorgar poderes generales o especiales para asuntos legales y cobranzas o para actos de administración. Para otorgar poder para actos de dominio, se requiere acuerdo expreso de la Asamblea General.-
- c) Administrar y dirigir los intereses de la Asociación.-
- d) Abrir y cerrar cuentas bancarias, celebrar operaciones activas y pasivas con instituciones bancarias.-
- e) Suscribir con cualquier carácter, toda clase de título de crédito relacionados con los negocios de la Asociación, y cuando sea necesario gravarlos, arrendarlos o enajenarlos, con la limitante que para poder enajenar los bienes inmuebles de la Asociación, se requiere de autorización de la Asamblea General de Asociados.-
- f) Adquirir bienes muebles e inmuebles, conforme a las leyes mexicanas, para los fines de la Asociación, sin autorización de gravarlos, arrendarlos o enajenarlos, a menos que sea de imprescindible urgencia y con la autorización de las tres cuartas partes de los Asociados presentes de la Asamblea General de Asociados.-
- g) Representar a la Asociación ante toda clase de Autoridades con el poder más amplio, con facultades para representar demandas de amparo y desistirse de ellas, recusar jueces, ejercitar acciones y recursos y desistirse de ellos, transigir, comprometerse en árbitros, firmando la escritura de compromiso, pactar procedimientos convencionales, hacer sumisión o renuncia de jurisdicción de bienes, formular denuncias y querellas penales y otorgar el perdón en casos que procedan. En



C
O
T
E
J
A
D
O

asuntos laborales tendrá además facultades para comparecer por si o por medio de la persona que autorice al efecto, a toda clase de audiencias y en especial audiencias de conciliación pudiendo concretar toda clase de arreglos, convenios o transacciones. Puede así mismo delegar en algunos de sus miembros la facultad para ejecutar actos concretos. O si el asunto pendiente, legal o penal requiere soluciones legales y tenga que ventilarse ante cualquier entidad legal Federal, Estatal o Municipal podrá requerir los servicios de un abogado ante quien se acuda para la representación de los intereses legales de la Asociación.- h) Ejercitar las acciones requeridas a efecto de obtener el pago de las cuotas ordinarias y especiales. Específicamente recurriendo a la vía civil o mercantil, según proceda, con el propósito de colectar el adeudo de cuotas, y demandar el pago de daños y perjuicios por incumplimiento y los gastos y honorarios legales.- i) Gestionar cobros, efectuar pagos, presentar toda clase de escritos incluyendo declaraciones de impuestos, recoger toda clase de escritos y recoger documentos, incluyendo cheques devolución o reembolso de impuestos.- Por mayoría de votos, imponer sanciones a los Asociados consistentes en el no uso de las áreas comunes y recreativas o bien, una sanción pecuniaria consistente en la mitad del pago anual de mantenimiento, cuando incumplan en violaciones a las reglas de la Asociación o a los Reglamentos que de ella emanen o a los reglamentos que se tengan con anterioridad. El no pago de las sanciones o acatamiento de las mismas, será motivo de la separación como Asociado.- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- La Junta Directiva, por conducto de su Presidente, del Secretario o del Tesorero, en forma conjunta o por separado, de conformidad con lo acordado por la Asamblea General tiene facultades para: a) Nombrar y remover al personal técnico y administrativo que requiera la Asociación, cuyos cargos sean honoríficos o retribuidos.- b) Contratar al personal que se requiera para las labores de la Asociación, asignándoles sus sueldos, prestaciones o retribuciones, y aprobar los contratos que con ellos se celebren.- c) Elaborar el programa de actividades de la Asociación, así como el presupuesto anual de ingresos y egresos de la misma, el que se someterá para su disposición, modificación y aprobación en su caso, a la consideración de la Asamblea General Ordinaria.- ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Son obligaciones del Presidente de la Junta Directiva: a) Convocar y presidir las Asambleas Generales, firmando las actas correspondientes.- b) Convocar y presidir las Asambleas Generales de la Junta Directiva, firmando actas o acuerdos decididos por voto mayoritario.- c) Autorizar y firmar cartas y documentos expedidos por la Asociación, incluyendo cheques y otros instrumentos bancarios que se firmen por el Tesorero, en forma mancomunada.- d) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva.- e) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de los Estatutos de la Junta Directiva.- f) Promover ante la Asamblea General los cambios a Estatutos y Reglamento Interior que hayan sido aprobados por voto mayoritario y presentar los medios que se consideren facilitaran el logro de los fines de la Asociación.- g) Promover por cuantos medios legales estén a su alcance, las actividades de

la Asociación pendientes a la realización de sus fines.- h) Sustituir al Tesorero en la ausencia temporal de este.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- El Presidente deberá seguir las instrucciones y los mandatos de la Junta Directiva y la Asamblea General, teniendo la facultad que le confiere el ARTICULO 21, salvo las cláusulas reservadas para el Tesorero, y los actos de dominio y su dominio y suscripción de títulos de crédito, los cuales quedan reservados en forma exclusiva para la Junta Directiva y en la última instancia a la Asamblea General antes de su verificación.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- El Secretario de la Junta Directiva llevará los Libros de Actas, y firmará las Actas y acuerdos de la propia Junta en unión del Presidente, Substituirá al Presidente en la ausencia, a la Asamblea General. Será el responsable directo de mantener el padrón actualizado de los Asociados, con su identificación y otras particularidades, tendiendo además la función de Escrutador de las votaciones en las Asambleas Generales.- ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- El Tesorero vigilará el manejo general de los ingresos, supervisará el cumplimiento de las obligaciones fiscales, podrá abrir y cancelar cuentas bancarias, en forma mancomunada con el Presidente, firmar cheques y autorizar con previo consentimiento de la Junta Directiva y la Asamblea General. Substituirá al Secretario en la ausencia de este, debiendo dar cuenta de gestión a este, y en última instancia, a la Asamblea General. Será el responsable de preparar los balances o estados de cuentas trimestrales de la Asamblea General Ordinaria de cada año, el presupuesto para el año siguiente. El Tesorero mantendrá información financiera al corriente y a disposición de los Asociados y tendrá la autorización de entregar información financiera a cualquier Asociado que la solicite por escrito, siempre y cuando dicha solicitud haya sido aprobada por la Junta Directiva.- CAPITULO XI.- DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE ASOCIADOS.- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- La Asamblea General de Asociados en el órgano supremo de la Asociación, y podrá rectificar los actos de la Junta Directiva o de sus miembros, los actos de comités, comisiones o agrupaciones creados por si o por la Junta Directiva, y en casos muy especiales con el voto del 60% de los presentes, podrá dejar sin efecto total o parcialmente los acuerdos de una asamblea anterior.- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- Las Asambleas Generales de la Asociación pueden ser Ordinarias y Especiales..... ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- Las Asambleas Generales serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en su ausencia por el Secretario de la misma. El Secretario, o en su ausencia, el Tesorero, llevará los apuntes para preparar las Actas oficiales de la Asamblea. El primer acto de la Presidencia será verificar a su criterio que la presencia de todos los asistentes es válida de acuerdo con los preceptos del capítulo III y del presente capítulo, debiendo recabar la lista de asistentes para su incorporación en las Actas.-..... ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- Los acuerdos y decisiones de las Asamblea Generales..... serán obligatorios para todos y cada uno de los Asociados, aun para los ausentes o disidentes.- CAPITULO XII.- DE LAS ACTAS.- ARTICULO TRIGESIMA QUINTA.- Las Asambleas Generales y de las sesiones de la Junta Directiva se asentarán en los libros



respectivos a cargo del Secretario, y deberán firmarse en cada caso por quienes funjan como Presidente, Secretario y Tesorero de dicha Asamblea. Estas actas están abiertas y a disposición de los Asociados, quienes tendrán derecho a revisarlas y solicitar copias si lo desearan.-.....". -----

SEGUNDA.- Que por escritura pública de fecha veinticinco de mayo de dos mil once, número veinticuatro mil ciento noventa y cinco, del volumen trescientos noventa y dos, del Protocolo de esta Notaría, inscrita el nueve de junio de dos mil once, bajo partida número cinco millones seiscientos mil cuatrocientos noventa y uno, Sección Civil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Mexicali, estado de Baja California, se hizo constar la protocolización del acta de la Asamblea General de Asociados que la **"Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro", Asociación Civil**, celebró el día veintinueve de mayo de dos mil diez, tomándose, entre otros, el acuerdo de nombrar a los señores **Donald Franklin Koontz, Jon Alan Zimmerman, Daniel Slepian, Jan Marie Gilbertson, James Neil Greene, Angel Rafael Villanueva Silva y Sandra Flannigan**, como **Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Vocal, Miembro Alterno y Miembro Alterno, respectivamente**, como nuevos miembros de la **Junta Directiva**. -----

Dada la declaración que precede, yo el Notario procedo a protocolizar el acta de que al principio se hizo mención, la que consta de treinta y un fojas útiles escritas por un solo lado y anexos, documentos que se agregan al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura marcado con la letra **"A"** y el acta se transcribe íntegramente como sigue:

----- **A C T A D E A S A M B L E A G E N E R A L D E A S O C I A D O S D E** -----
----- **"ASOCIACIÓN DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO", A.C.** -----
----- **Celebrada el día 25 de mayo de 2013** -----

En San Felipe, localidad perteneciente al municipio de Mexicali, Baja California, México, siendo las 9:00 horas del día 25 de mayo de 2013, los Asociados de "ASOCIACIÓN DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO", A.C., se reunieron por su propio derecho y mediante apoderado a efecto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Asociados. -----

El señor Donald Koontz, en su carácter de Presidente de la Junta Directiva de la Asociación, presidió la Asamblea y el señor Jim Greene, en su carácter de Secretario de la Junta Directiva de la Asociación fungió como Secretario de la Asamblea. -----

El Presidente de la Asamblea nombró al señor Sam Grubb como Escrutador, quien habiendo aceptado su nombramiento procedió a revisar el libro de registro de Asociados y las cartas poder por medio de las cuales algunos de los presentes representan a miembros de la Asociación, informando que personalmente y mediante apoderado se encontraban presentes 95 Asociados en total. Asimismo, el Escrutador anunció que se recibieron 94 boletas de votación, sin embargo, únicamente 61 acreditan su derecho de

voto y se consideran válidas según lo dispuesto por el artículo octavo de los estatutos de la Asociación. -----

En vista de que no se encontraba reunido el quórum necesario para la instalación de la Asamblea, se procedió a su suspensión durante el periodo estatutario de 10 minutos y enseguida se convocó a la Asamblea por vez segunda siendo las 9:12 horas del mismo día, sin que se encontrase nuevamente reunido el quórum necesario para su instalación. - Siendo las 9:23 horas, el Presidente hizo la tercera convocatoria, haciendo el llamado para dar inicio a la Asamblea General Ordinaria de **"ASOCIACIÓN DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO", A.C.** (la "Asamblea") con quienes se encontraban presentes.-----

En consideración a lo anterior y en virtud de la certificación hecha por el Escrutador, el Presidente de la Asamblea declaró legalmente instalada la Asamblea en tercera convocatoria. -----

A continuación, el Presidente de la Asamblea dio lectura a la siguiente orden del día y el Escrutador certifica que el mismo fue aprobado por mayoría de votos: -----

-----**-ORDEN DEL DÍA-**-----

1. Informe del Presidente de la Junta Directiva de los resultados de la votación de los Asociados realizada el 20 de abril de 2013, en relación a la propuesta de modificación y adopción de los nuevos estatutos de la Asociación. -----

2. Ratificación de las modificaciones a los estatutos de la Asociación conforme fueron aprobados por los Asociados el día 20 de abril de 2013 y resolución para formalizarlos e inscribirlos. -----

3. Discusión y ratificación, en su caso, de la propuesta de modificación al reglamento interno de la Asociación, previamente circulado a los miembros de la Asociación. -----

4. Nombramiento o reelección, en su caso, de los miembros de la Junta Directiva de la Asociación. -----

5. Presentación, discusión y aprobación, en su caso, del informe financiero presentado por la Junta Directiva respecto a la situación financiera de la Asociación. -----

6. Discusión y aprobación, en su caso, del presupuesto de la Asociación para el año 2014. -----

7. Discusión y aprobación, en su caso, respecto de la adquisición y colocación de un contenedor de basura en la playa. -----

8. Discusión y aprobación, en su caso, respecto de la planificación de proyectos de servicio comunitario. -----

9. Discusión y aprobación, en su caso, respecto de la reparación de la cubierta de la banqueta (pool deck) de la alberca. -----



10. Asuntos varios relacionados con los anteriores. -----

Acto seguido los presentes pasaron a tratar cada uno de los asuntos incluidos en el orden del día como sigue: -----

1. Informe del Presidente de la Junta Directiva de los resultados de la votación de los Asociados realizada el 20 de abril de 2013, en relación a la propuesta de modificación y adopción de los nuevos estatutos de la Asociación. -----

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea dio a conocer a los presentes los resultados de la votación con relación a la modificación de los estatutos sociales, en la que, por mayoría de votos de los Asociados, se favoreció a dichas modificaciones. -----

El Escrutador certifica que la Asamblea, después de discutir ampliamente lo anterior, por mayoría de votos adoptó la siguiente:-----

-RESOLUCIÓN------

SE RESUELVE, aprobar el reporte presentado por el Presidente de los resultados obtenidos en la votación de los Asociados relativa a la modificación y adopción de los nuevos estatutos de la Asociación.-----

2. Ratificación de las modificaciones a los estatutos de la Asociación conforme fueron aprobados por los Asociados el día 20 de abril de 2013 y resolución para formalizarlos e inscribirlos.-----

Pasando al desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea presentó a los presentes, los estatutos de la Asociación conforme fueron previamente modificados y aprobados por los Asociados, proponiendo su ratificación. Acto continuo, se discutió la ratificación de los nuevos estatutos, por lo que estando de acuerdo la Asamblea, se tomó la siguiente resolución:-----

-RESOLUCIÓN------

SE RESUELVE, ratificar las modificaciones a los estatutos de la Asociación previamente aprobados por los Asociados, los cuales se tienen a continuación reproducidos en este instrumento para todos los efectos legales.-----

-ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN------

-Estatutos de Asociación de Vecinos Playa de Oro------

-Modificados a partir del 14 de abril, 2013------

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 64,142 (SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS). En la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, a los diecisiete días del mes de abril de dos mil nueve, ante mí, **Licenciado CARLOS C. ENRIQUEZ DE RIVERA B., NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE** de esta Municipalidad, comparece el señor **ANGEL RAFAEL VILLANUEVA SILVA**, y la Sociedad **PARKSTRONG, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el Señor **BRUCE CAMER PARKMAN**, también conocido como **BRUCE PARKMAN**,

asistido por el señor **HECTOR RENE IBARRA CALVO** con el fin de constituir una Asociación Civil bajo la denominación **ASOCIACION DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO, ASOCIACION CIVIL**, de acuerdo con el permiso que expide la Secretaria de Relaciones Exteriores número **4200459 (CUATRO, DOS, CERO, CERO, CUATRO, CINCO, NUEVE)**; Folio número **090408421003 (CERO, NUEVE, CERO, CUATRO, CERO, OCHO, CUATRO, DOS, UNO, CERO, CERO, TRES)**; Expediente número **20094200435 (DOS, CERO, CERO, NUEVE, CUATRO, DOS, CERO, CERO, CUATRO, TRES, CINCO)**, de fecha ocho de Abril de dos mil nueve, el cual se agrega al Apéndice marcado con la letra "A" en el legajo correspondiente a este Instrumento. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

-----**CLÁUSULAS**-----

-----**CAPÍTULO I**-----

-----**DE LA ORGANIZACIÓN**-----

ARTÍCULO PRIMERO.- La denominación de la Asociación será: Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro, seguida de las palabras "Asociación Civil" o de las siglas "A.C.", en adelante denominada como "La Asociación".-----

ARTÍCULO SEGUNDO.- El domicilio de la Asociación será el Municipio de Mexicali, Baja California. -----

ARTÍCULO TERCERO.- La duración de la Asociación será por tiempo indefinido a partir de la fecha del Acta Constitutiva.-----

ARTÍCULO CUARTO.- Esta Asociación se constituye en base al Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Playa de Oro de la Delegación y Puerto de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California, de fecha treinta de diciembre de dos mil dos, y publicado en el Periódico Oficial del Estado con fecha diecisiete de Enero de dos mil tres, en adelante denominado el "Acuerdo de Fraccionamiento".-----

ARTÍCULO CUARTO BIS.- Los miembros de la Asociación han adoptado el Reglamento Interior de la Asociación de Vecinos Playa de Oro, A.C. en lo sucesivo denominado como "Reglamento Interior" conforme sea modificado en el futuro. Dicho Reglamento Interior se considerará como si se tuviese por reproducido en el presente documento para referencia, incluyendo los términos definidos contenidos en él mismo. Las disposiciones contenidas en el Reglamento Interior prevalecerán en el caso en que hubiere discrepancias entre los estatutos, el Reglamento Interior y cualquier otro documento que rija a la Asociación. Cualquier persona, ya sea física o moral, podrá ser Miembro de la Asociación o Asociado, y estará sujeta a los derechos y obligaciones contenidos en estos estatutos y el Reglamento Interior en virtud de haber adquirido un lote (s) en el Fraccionamiento Playa de Oro o que tenga un derecho fideicomisario sobre un lote (s) en el Fraccionamiento Playa de Oro.-----



CAPÍTULO II

DEL OBJETO DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO QUINTO.- La Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro es una Asociación Civil de carácter no lucrativo, y como tal, deberá mantenerse al margen de cualquier problema o asunto de tipo político o religioso, y no permitirá discriminación de tipo sexual, racial, social y/o religioso. El objeto de Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro, es el de agrupar a los (i) propietarios legítimos y (ii) titulares de derechos fiduciarios de un fideicomiso y que se haya constituido conforme las Leyes Mexicanas, sobre un lote o lotes dentro del Fraccionamiento Playa de Oro (en lo sucesivo indistintamente referidos como "Asociados" o "Miembros de la Asociación" para una mejor convivencia y proteger sus intereses comunes. Para lograr estos fines, La Asociación tendrá los siguientes propósitos y facultades:-

- a) Cooperar con las autoridades en la vigilancia del cumplimiento de las leyes Federales, Estatales o Municipales.-
- b) Coordinar las acciones encaminadas al mejoramiento, conservación y mantenimiento de Fraccionamiento Playa de Oro y sus alrededores, llevando a efecto todos los actos de defensa y protección del patrimonio particular y comunitario de los Asociados. -
- c) Promover el bien común de los Asociados o Miembros de la Asociación, prevaleciendo el interés de la mayoría sobre intereses particulares, y fomentando siempre la unión, armonía y convivencia de los Asociados o Miembros de la Asociación.-
- d) Con la aprobación de la Junta Directiva, representar a todos los Asociados o Miembros de la Asociación, tanto individual como colectivamente, ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales, así como ante toda clase de personas físicas o morales en lo que se relacione con el Fraccionamiento Playa de Oro.-
- e) Velar y hacer cumplir el Reglamento Interior de la Asociación de Vecinos Playa de Oro, A.C., en lo sucesivo denominado como el "Reglamento Interior". -
- f) Establecer y gestionar el cobro de cuotas, cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias (assessments) y/o multas (en lo sucesivo conjuntamente referidas como las "Cuotas") y/o cuotas extraordinarias (en lo sucesivo específicamente las "Cuotas Extraordinarias" o "Assesments") para los fines mencionados anteriormente. Las Cuotas y las Cuotas Extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, previa recomendación por la Junta Directiva, siendo el Tesorero quien se encargará de su cobro y administración. -
- g) Pagar las deudas y obligaciones adquiridas legalmente por la Asociación.-
- h) La adquisición y/o arrendamiento de todos los bienes muebles e inmuebles que requiera la asociación para el logro del objeto social.-
- i) La celebración de todo tipo de contratos civiles, mercantiles y/o laborales o de cualquier naturaleza que requiera la Asociación, así como la ejecución de las operaciones y el

- otorgamiento de los documentos que se requieran para la realización del objeto social. - -
- j) La organización de eventos y/o actividades permitidas por la Ley que tengan como finalidad actividades deportivas, culturales, cívicas, así como eventos para promocionar el recreo, educación, entretenimiento o el bienestar de los Asociados y en algunos casos, el incremento del haber social.-----
- k) Llevar a cabo todos aquellos actos que redunden en beneficio de la Asociación o de sus Miembros y que puedan ser considerados como aptos conforme al objeto social de la Asociación.-----
- l) Gestión y obtención de concesiones y todo tipo de préstamos que se lleguen a requerir por parte de la Asociación, otorgando o recibiendo garantías específicas, emisión de obligaciones, otorgamiento de avales a efecto de garantizar obligaciones propias de la Asociación o de terceras personas; la apertura de cuentas bancarias en caso de resultar necesario, así como aceptar, girar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas de cualquier clase respecto a obligaciones contraídas o de títulos emitidos o aceptados por terceros. -----
- m) Emplear personal o contratar personal o servicios, para la administración o manejo de las propiedades, y como consecuencia, la indemnización o terminación de dicho personal o contratos. -----
- n) Implementar políticas para el uso de los caminos y calles dentro del Fraccionamiento Playa de Oro, así como la operación de contratistas, como sea determinado por la Junta Directiva o establecido en el Reglamento Interior.-----

-----CAPÍTULO III-----

-----DE LOS MIEMBROS/ASOCIADOS-----

ARTÍCULO SEXTO.- Serán Miembros de la Asociación todos los propietarios legítimos de un lote y titulares de derechos fideicomisarios de fideicomisos constituidos conforme a las Leyes Mexicanas sobre los lotes ubicados en el Fraccionamiento Playa de Oro en el Puerto de San Felipe, Municipio de Mexicali, Baja California, en lo sucesivo referidos indistintamente como "Miembros" o "Asociados" o referidos como "Miembros/Asociados". El propietario registrado o el fideicomisario de un lote en el Fraccionamiento Playa de Oro será quién represente dicho lote en todas las Reuniones y/o Asambleas y todos los asuntos relacionados con la Asociación. El Miembro/Asociado tendrá derecho a un (1) voto por lote que tenga en propiedad, a menos que se señale lo contrario en este documento, y el representante de cada lote podrá delegar su voto a otro Miembro/Asociado o a un delegado por medio de carta poder firmada. El apoderado podrá no ser Miembro/Asociado y al momento de comparecer tendrá los mismos derechos y obligaciones que su titular. -----

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Se reconocerá un voto por lote, y en caso de lotes bajo régimen de condominio o copropiedad, los condóminos o copropietarios deberán nombrar a uno de



sus integrantes para que desempeñe la representación. La presencia en la Asamblea General de los restantes condóminos o copropietarios será a discreción de la Junta Directiva. Únicamente el representante nombrado tendrá voz y voto. Los Miembros/Asociados deberán estar al corriente con las Cuotas y Cuotas Extraordinarias, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, Cuotas, Cuotas Extraordinarias y/o multas para tener derecho a voz y voto en cualquier asamblea de la Asociación y/o elecciones.-----

ARTÍCULO OCTAVO. La Junta Directiva tendrá derecho de solicitar que cada Miembro/Asociado acredite la calidad de propietario legítimo de un lote(s) o titular de derechos fiduciarios de un fideicomiso constituido conforme a las Leyes Mexicanas, sobre un lote o lotes del Fraccionamiento Playa de Oro. La prueba consistirá en, ya sea (i) el contrato privado de compraventa, (ii) el respectivo fideicomiso o (iii) la escritura de la compraventa de la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y (iv) y demás documentos suficientes a juicio de la Junta Directiva o su Presidente, para asegurarse de la validez de la presencia y voto por los Miembros/Asociados en la Asamblea General. Ninguna persona que no sea Miembro o representante sin poder previamente otorgado por el Propietario, podrá asistir a las Juntas y/o Asambleas.-----

ARTÍCULO NOVENO.- Los Miembros/Asociados deberán comportarse en las Asambleas con cortesía y decoro, dispuestos a escuchar y respetar las opiniones de los demás Miembros/Asociados. El Presidente dará y quitará la palabra según su criterio, y amonestará a quien cause alboroto o se niegue a seguir instrucciones. A la tercera amonestación, el Presidente podrá proceder al desalojo de la persona, dejándolo sin derecho a voz y voto y en caso extremo, con el voto mayoritario de la Asamblea, se acordará su expulsión de la Asociación. El expulsado podrá pedir la reactivación de sus derechos por carta dirigida al Presidente, quien lo someterá a decisión de la Asamblea para su resolución.-----

ARTÍCULO DÉCIMO.- "Todo extranjero que, en el acto de constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación en la Asociación, se considerará por este simple hecho como mexicano respecto a la Asociación, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a este convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Asociación misma o en su caso, de la nación mexicana".-----

Los Miembros/Asociados extranjeros deberán acreditar su legal estancia en México, con su visa o documento migratorio debidamente autorizado por el Consulado Mexicano o el Instituto Nacional de Migración, según sea el caso. La composición de los Miembros/Asociados del Fraccionamiento Playa de Oro, está constituida de personas bilingües (inglés/español) y extranjeros que solamente hablan inglés. La Junta Directiva

buscará en la medida de lo posible traducir documentos, cartas, discusiones y demás documentos necesarios e indispensables para la debida operación de la Asociación. Sin embargo, dicha traducción de documentos se otorga como una simple cortesía y no es una obligación a cargo de la Asociación. Cada Miembro/Asociado es responsable de proveer sus propias traducciones y/o verificar la exactitud de cualquier traducción proporcionada. La Asociación o Junta Directiva no se hará responsable por traducciones inexactas, o mal entendidos, ya que la versión castellana se considera como la única oficial para todos los efectos legales. -----

-----CAPÍTULO IV-----

-----DE LOS DERECHOS DE LOS MIEMBROS/ASOCIADOS-----

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Los Miembros/Asociados tendrán los siguientes derechos:-

- a) Ser elegidos para desempeñar cargos de la Junta Directiva y de cualquier otro órgano, comisión o comité que pudiese crear la Asociación. -----
- b) Asistir con voz y voto a las Asambleas Generales de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO III de estos Estatutos, sin embargo, el Asociado que por alguna causa no haya pagado sus Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias, tal como se define en este documento y en el Reglamento Interior, no tendrá derecho a voto hasta que se ponga al corriente en el pago de las mismas.-----
- c) Solicitar y recibir reportes completos de contabilidad cada tres meses, incluyendo balances y pagos. -----
- d) Solicitar a la Junta Directiva o al Presidente de la misma, que se convoque a una Asamblea General, Ordinaria o Especial, o Junta, siempre y cuando firmen la solicitud cuando menos un veinte por ciento de los Miembros/Asociados. -----
- e) Recibir el derecho al uso de la voz en Asambleas Generales, Ordinarias o Especiales, o Juntas siempre y cuando el Miembro/Asociados esté al corriente con sus Cuotas y Cuotas Extraordinarias. El derecho del uso de la voz tendrá como límite 5 minutos. -----
- f) Asistir a las Reuniones Trimestrales de la Junta Directiva, como Miembro/Asociado oyente, sin derecho a voz y voto, salvo que sea un miembro de la Junta Directiva. -----
- g) Podrán examinar los libros y demás documentos de la Asociación, previa autorización de la Junta Directiva o el Presidente. Si un Miembro/Asociado encuentra errores o discrepancias, tendrá derecho a someter sus quejas verbalmente o por escrito al Presidente y si a su juicio no hubiese respuesta satisfactoria a sus inquietudes o demandas, podrá presentar la inquietud o solicitud verbalmente o por escrito para consideración y resolución de la Asamblea General.-----

-----CAPÍTULO V-----

-----DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS/ASOCIADOS-----

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Además de las obligaciones contenidas en el CAPITULO III, son obligaciones de los Asociados, las siguientes:-----



a) Presentar a la mayor brevedad posible los documentos relevantes a la Junta Directiva que acrediten el derecho de convertirse en un Miembro/Asociado. -----

b) Acudir por sí o a través de representantes a las Asambleas Generales o Juntas de la Asociación.-----

c) Cumplir fielmente con las disposiciones de estos Estatutos, con el Reglamento Interior, las resoluciones de la Asamblea General y de Junta Directiva. -----

d) Cumplir puntualmente con las Cuotas y Cuotas Extraordinarias, establecidas en el Reglamento Interior, fijadas y aprobadas por la Asamblea General, ya sea ordinaria o especial, sin tener en cuenta si el Miembro/Asociado votó a favor o en contra dichas Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias, siempre respetando la voluntad mayoritaria. -----

e) Desempeñar los cargos y comisiones encomendadas por la Asamblea General y la Junta Directiva velando por el cumplimiento fiel de los propósitos y fines de la Asociación.

f) Abstenerse de realizar actos que sean contrarios a los fines de la Asociación, o que perjudiquen la buena marcha o reputación y prestigio de ella, sobre todo ante personas o entidades ajenas.-----

g) Mantener su propiedad en buen estado, incluyendo la pintura exterior con atención especial a que los colores exteriores elegidos reflejen armonía con el resto de la comunidad. Las decoraciones, jardinería y mantenimiento de la propiedad deberán ser de buen gusto y orden, tomando en cuenta todos los lineamientos arquitectónicos y disposiciones del Reglamento Interior. -----

h) Abstenerse de realizar actos que puedan dañar la propiedad de terceras personas, o afecten a los demás residentes o visitantes dentro del Fraccionamiento Playa de Oro.-----

i) Abstenerse de realizar actos que puedan dañar el medio ambiente y/o el sistema ecológico de la localidad, especialmente dentro del Fraccionamiento Playa de Oro. -----

j) No tirar basura en lotes baldíos, o dejar desperdicios y basura fuera de los contenedores apropiados para depositar basura. -----

k) No estacionar vehículos fuera del área de estacionamiento o frente a la propiedad, en áreas comunes o en lotes baldíos de forma irregular. No estacionar permanentemente casas móviles o tráileres en ningún área del Fraccionamiento Playa de Oro de tal forma que pueda ser desagradable a la vista o afecte a otros residentes o visitantes del Fraccionamiento de Playa de Oro, esta disposición se determinará y aplicará a criterio de la Junta Directiva. -----

-----**-CAPÍTULO VI-**-----

-----**DE LA EXCLUSIÓN DE LOS MIEMBROS/ASOCIADOS**-----

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- Los Miembros/Asociados automáticamente perderán su participación como Miembro/ Asociado de la Asociación al vender, traspasar o ceder su lote (s) o los derechos fiduciarios que ostenten sobre el lote (s), según sea el caso, en el Fraccionamiento Playa de Oro. -----

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- Un Miembro/Asociado puede ser suspendido del derecho de votación bajo las siguientes circunstancias, siempre y cuando la Asamblea General o la Junta Directiva aprueben por voto mayoritario la suspensión: -----

a) Contravención de las reglas de comportamiento indicadas en el ARTÍCULO NOVENO de estos Estatutos.-----

b) Falta de pago de Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias, estipuladas en el Reglamento Interior y las que fije la Asamblea General o la Junta Directiva. -----

c) Realización de actos ilegales o manifestaciones públicas inmorales que dañen la imagen, reputación y prestigio del Fraccionamiento Playa de Oro, de la Asociación o de los Miembros/Asociados. -----

d) Contravención al Reglamento Interior, las resoluciones tomadas por la Asamblea General y/o la Junta Directiva, independientemente de las sanciones o acciones legales que procedan en contra de la conducta llevada a cabo. -----

e) El incumplimiento de cualquier obligación a cargo de los Asociados bajo el ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO, párrafos g, h, i, j, k y de las contenidas en el Reglamento Interior. En todos los casos y antes de proceder a votar la suspensión de los derechos de un Miembro/Asociado, se dará oportunidad a éste de alegar lo que a su derecho convenga en su defensa sin mayor formalidad, trámite o requisito, y dicha información será tomada en consideración y votada en la siguiente Junta Directiva. -----

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- El Miembro/Asociado que fuere excluido, de conformidad con el párrafo anterior, perderá automáticamente todos los derechos y privilegios listados en los CAPÍTULOS III y IV, sin embargo, las obligaciones como Asociado y de conformidad con el ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO, párrafos c, d, e, f, g, h y aquellas contenidas en el Reglamento Interior, continuarán y no sufrirán ningún cambio en cuanto a su responsabilidad y obligaciones. Ningún acto libera al Miembro/Asociado expulsado de su obligación como propietario legítimo o titular de derechos fiduciarios sobre un lote de pagar Cuotas y Cuotas Extraordinarias, según se establecen en el Reglamento Interior, destinadas al mantenimiento de los servicios comunales en el Fraccionamiento Playa de Oro.-----

-----**CAPÍTULO VII**-----

-----**DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACION**-----

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- El patrimonio de la Asociación estará formado por:-----

a) La aportación inicial para la constitución de la presente Asociación.-----

b) Las Cuotas y Cuotas Extraordinarias según se establecen en el Reglamento Interior.-----

c) Los donativos recibidos de los Asociados o instituciones y personas ajenas. -----

d) Los bienes muebles e inmuebles que, conforme a las leyes mexicanas, adquiera la Asociación para realizar sus fines. -----

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- El Patrimonio social de la Asociación quedará afecto al



cumplimiento de los fines de la Asociación, no pudiendo destinarse para otros objetos, salvo los previstos en este instrumento. Cualquier utilidad que en su caso arroje el balance anual, se aplicará siempre a los fines de la Asociación. -----

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- El Patrimonio de la Asociación fungirá en el inventario y en los libros de contabilidad, que deberán llevarse a cargo específico del Tesorero, en su defecto de la Junta Directiva, siendo éstos los responsables ante la Asamblea General de la Asociación. -----

-----**CAPÍTULO VIII**-----

-----**DE LOS ORGANOS DE LA ASOCIACION**-----

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- La Asociación estará formada por los siguientes órganos: -
a) La Asamblea General de los Miembros/Asociados, que es el órgano supremo de la Asociación.-----

b) La Junta Directiva que estará compuesta hasta de siete (7) o más Miembros/Asociados electos por la Asamblea General, de los cuales, cinco (5) Miembros asumirán los cargos oficiales de Presidente, Vice-Presidente, Secretario, Tesorero y Parlamentario, y dos (2) Miembros serán considerados suplentes y deberán asistir a las Reuniones de la Junta Directiva para substituir a cualquier Funcionario ausente. La Junta Directiva podrá ejercer los poderes mencionados en los artículos 23, 24, 25 y 26 de estos estatutos y estarán a cargo del funcionamiento y la representación de la Asociación. -----

c) Los comités, comisiones y agrupaciones de cualquier índole que se consideren necesarios y sean aprobados por la Asamblea General de Asociados, a propuesta de la Junta Directiva con el único propósito de mejorar el funcionamiento y administración de la Asociación.-----

-----**CAPÍTULO IX**-----

-----**DE LA ADMINISTRACIÓN**-----

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- La Administración de la Asociación estará a cargo de la Junta Directiva que estará integrada de hasta siete (7) Miembros de la Asociación, de los cuales cinco (5) serán Funcionarios y dos (2) serán suplentes, todos los cuales, deberán cumplir los requisitos de elegibilidad y serán elegidos durante la Asamblea General Anual. Los integrantes de la Junta Directiva deberán tener necesariamente la calidad de Asociados y desempeñarán sus cargos gratuitamente. La Asociación podrá sufragar los gastos que se generen directamente con motivo de su gestión, siempre y cuando la mayoría de los miembros de la Junta Directiva aprueben la legitimidad del gasto. -----

Los miembros de la Junta Directiva serán elegidos por un período de dos (2) años y podrán ser reelegidos por un número indefinido de períodos. Para fines de la elección, las posiciones dentro de la Junta Directiva se enumerarán para su identificación como: posiciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Las posiciones con números impares 1, 3, 5, y 7 se elegirán durante los años impares y las posiciones con números pares 2, 4, y 6, durante los años

pares. -----

Una vez que los miembros de la Junta Directiva sean elegidos, dichos integrantes deberán reunirse a fin de determinar entre ellos, los distintos cargos dentro de la Junta Directiva que cada uno de ellos esté dispuesto a ocupar, a saber, los puestos de (i) Presidente (ii) Vice-Presidente (iii) Secretario (iv) Tesorero, (v) Parlamentario. Los dos miembros restantes serán considerados suplentes y substituirán durante cualquier sesión de la Junta Directiva a algún Funcionario que se encuentre ausente. La sustitución de un Funcionario que se encuentre ausente será determinada por los miembros de la Junta Directiva que estén presentes en la respectiva sesión y se hará la declaración de dicha sustitución al comienzo de la misma. Únicamente los cinco (5) puestos de Funcionarios, mencionados con anterioridad, tendrán derecho a voto en cualquier sesión. Los suplentes de la Junta Directiva podrán emitir su voto sólo cuando se encuentren cubriendo un puesto en ausencia del Funcionario titular de dicho puesto. -----

No existen limitaciones respecto al número de veces que un Miembro/Asociado puede postularse como candidato para integrar la Junta Directiva, ya sea éste electo o no. Una vez que un individuo sea elegido miembro de la Junta Directiva él/ella puede ser nombrado y renombrado para la misma posición cuantas veces la Junta Directiva lo estime conveniente, o podrá ser nombrado para cualquier otra posición como la Junta Directiva lo estime necesario, incluyendo periodos consecutivos ilimitados en el cargo. Siendo que los miembros de la Junta Directiva son elegidos por un período de dos (2) años, el nombramiento como Funcionario tiene una vigencia por el término de un (1) año. Los nombramientos de los Funcionarios serán decididos por los Miembros electos a la Junta Directiva durante el receso de la Asamblea General Anual que esté siendo celebrada y deberá anunciarse por dichos miembros electos a la propia Junta Directiva antes de que se concluya la Asamblea General Anual respectiva. El término de un (1) año de los Funcionarios comenzará en el momento después de terminada la Asamblea General Anual en la cual se determinó la posición y estará vigente hasta la conclusión de la siguiente Asamblea General Anual. Todos los Funcionarios y Miembros de la Junta Directiva deberán permanecer en sus cargos hasta que les sea nombrado un sucesor. -----

En caso de producirse una vacante, por cualquier razón, en alguno de los cargos de los Funcionarios, uno de los suplentes que integran la Junta Directiva será designado en la siguiente sesión de la Junta Directiva para cubrir la vacante por el resto del año y la Junta Directiva continuará operando con los seis (6) miembros restantes, o en su caso cinco (5) miembros, hasta las siguientes elecciones programadas regularmente. En el caso de que la Junta Directiva se reduzca a menos de cinco (5) miembros, se convocará a reunión a la Asamblea con el propósito de ocupar las vacantes, solamente en el caso de que falten más de seis (6) meses para la celebración de la siguiente Asamblea General Anual. -----

-----**CAPÍTULO X**-----



LIC. XAVIER IBÁÑEZ ALDANA
NOTARIO No. 1
TECATE, B.C.

DE LAS FACULTADES DE LOS DIRECTIVOS

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- La Junta Directiva será el órgano de la administración de la Asociación y la representará ante toda clase de personas y autoridades administrativas, judiciales, laborales o de cualquier otra clase, con facultades de Apoderado General para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil cuatrocientos veintiocho (2428) del Código Civil del Estado de Baja California. - - - - - En forma enunciativa y no limitativa, la Junta Directiva en forma conjunta podrá realizar las siguientes actividades: - - - - -

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, ya sea por disposición de la Ley o de estos estatutos. - - - - -
- b) Otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas, y/o actos de administración. Para otorgar poder para actos de dominio, se requiere acuerdo expreso de la Asamblea General. - - - - -
- c) Administrar y dirigir los intereses de la Asociación. - - - - -
- d) Abrir, manejar y cerrar cuentas bancarias, celebrar operaciones activas y pasivas con instituciones bancarias. - - - - -
- e) Suscribir con cualquier carácter, toda clase de títulos de crédito relacionados con los negocios de la Asociación, y cuando sea necesario, gravarlos, arrendarlos o enajenarlos, con la limitante que para poder enajenar los bienes inmuebles de la Asociación, se requiere de autorización de la Asamblea General de Asociados. - - - - -
- f) Adquirir bienes muebles e inmuebles, conforme a las leyes mexicanas, para los fines de la Asociación, sin autorización de gravarlos, arrendarlos o enajenarlos, salvo en casos de extrema urgencia y con la autorización de las tres cuartas partes de los Asociados presentes de la Asamblea General. - - - - -
- g) Representar a la Asociación ante toda clase de Autoridades con el poder más amplio, con facultades para representar demandas de amparo y desistirse de ellas, recusar jueces, ejercitar acciones y recursos y desistirse de ellos, transigir, comprometerse en árbitros, ejecutar el acuerdo de liquidación, pactar procedimientos convencionales, hacer sumisión o renuncia de jurisdicción de bienes, formular denuncias y querellas penales y otorgar el perdón en casos que procedan. En asuntos laborales tendrá facultades para comparecer por sí o por medio de la persona que autorice el efecto, a toda clase de audiencias y en especial audiencias de conciliación pudiendo concretar toda clase de arreglos, convenios o transacciones. Puede, así mismo, delegar en algunos de sus miembros la facultad para ejecutar actos concretos. O si el asunto pendiente, legal o penal requiere soluciones legales y tenga que ventilarse ante cualquier entidad legal Federal, Estatal o Municipal podrá requerir los servicios de un abogado para la

C
O
T
E
J
A
D
O

representación de los intereses legales de la Asociación. -----

h) Ejercitar las acciones requeridas a efecto de obtener el pago de las Cuotas y Cuotas Extraordinarias, específicamente recurriendo a la vía civil o mercantil, según preceda, con el propósito de cobrar el adeudo de Cuotas y Cuotas Extraordinarias, y demandar el pago de daños y perjuicios por incumplimiento y los gastos y honorarios legales. -----

i) Gestionar cobros, efectuar pagos, presentar toda clase de escritos incluyendo declaraciones de impuestos, recoger toda clase escritos y recoger documentos, incluyendo cheques devolución o reembolso de impuestos.-----

j) Por mayoría de votos, imponer sanciones a los Miembros/Asociados consistentes en la restricción de uso a las áreas comunes y recreativas o bien, una sanción pecuniaria consistente en la mitad del pago anual de mantenimiento, cuando incurran en violaciones a las reglas de las Asociación o a los Reglamentos que de ella emanen o a los reglamentos que se tengan con anterioridad. El incumplimiento en el pago de sanciones o el incumplimiento de las mismas, será motivo de la separación de los beneficios como Miembro/Asociado.-----

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- La Junta Directiva tendrá, con el acuerdo de la mayoría de los miembros de la misma, facultades para:-----

a) Nombrar y remover al personal técnico y administrativo que requiera la Asociación, cuyos cargos sean honoríficos o retribuidos. -----

b) Contratar al personal que se requiera para las labores de la Asociación, asignándoles sus sueldos, prestaciones o retribuciones y aprobar los contratos que con ellos se celebren. -----

c) Elaborar el programa de actividades de la Asociación, así como el presupuesto anual de ingresos y egresos de la misma, el que se someterá para su discusión, modificación y aprobación y, en su caso, a la consideración de la Asamblea General Ordinaria. -----

d) Revisar, cancelar, cambiar o cumplir cualquier y cada uno de los contratos escritos. Si a juicio de la Junta Directiva dichos contratos no fueran a favor de la Asociación, la Junta Directiva tendrá el derecho de cancelar y/o renegociar dichos contratos. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- Son obligaciones y facultades del Presidente de la Junta Directiva:-----

a) Convocar y presidir las Asambleas Generales, firmando las actas correspondientes. - - -

b) Convocar y presidir las Asambleas Generales de la Junta Directiva, firmando actas o acuerdos decididos por voto mayoritario. -----

c) Autorizar y firmar cartas y documentos expedidos por la Asociación, incluyendo cheques y otros instrumentos bancarios.-----

d) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva.- - -

e) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de los Estatutos de la Junta Directiva. -----

f) Promover ante la Asamblea General los cambios a Estatutos y Reglamento Interior que



hayan sido aprobados por voto mayoritario y presentar los medios que se consideren
facilitarán el logro de los fines de la Asociación. -----

g) Promover por cuantos medios legales estén a su alcance, las actividades de la
Asociación tendientes a la realización de sus fines. -----

h) Sustituir al Tesorero en la ausencia temporal de éste. -----

En caso de que se hubiese electo a un Vice-Presidente para integrar la Junta Directiva, el
Vice-Presidente presidirá las reuniones y ejercerá la autoridad del Presidente, en la
ausencia de éste, y tendrá cualquier otra facultad que la Asamblea le designe, teniendo la
obligación de cumplir con las obligaciones que aquí se establecen.-----

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- El Presidente deberá seguir las instrucciones y los
mandatos de la Junta Directiva y la Asamblea General, teniendo la facultad que le
confiere el ARTICULO 21, salvo las cláusulas reservadas para el Tesorero, y los actos de
dominio y suscripción de títulos de crédito, los cuales quedan reservados en forma
exclusiva para la Junta Directiva y en última instancia a la Asamblea General antes de su
verificación. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- El Secretario de la Junta Directiva llevará los libros de
Actas, y firmará las Actas y acuerdos que la propia Junta en unión con el Presidente o su
substituto. El Vice-Presidente deberá substituir al Presidente en su ausencia, según sea
necesario, y cuando el Vice-Presidente no esté presente, será el Secretario quien lo
sustituya. El Secretario será directamente responsable de mantener la lista de Asociados
actualizada, con su identificación y otras particularidades, teniendo además la función de
Escrutador de las votaciones en las Asambleas Generales. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- El Tesorero vigilará el manejo general de los ingresos,
supervisará el cumplimiento de las obligaciones fiscales, podrá abrir, manejar y cancelar
cuentas bancarias, firmar y autorizar cheques en forma mancomunada con el Presidente
con previo consentimiento de la Junta Directiva y la Asamblea General. El Tesorero
sustituirá al Secretario en la ausencia de éste, debiendo de informar posteriormente a él,
y en última instancia, a la Asamblea General. El Tesorero será responsable de preparar los
balances y estados de cuenta trimestrales de cada año, y el presupuesto para el año
siguiente. El Tesorero mantendrá actualizada la información financiera y a disposición de
los Asociados y tendrá la autorización de entregar información financiera a cualquier
Asociado que la solicite por escrito, siempre y cuando dicha solicitud haya sido aprobada
por la Junta Directiva.-----

-----CAPÍTULO XI-----

-----DE LAS ASAMBLEAS GENERALES-----

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- La Asamblea General es el órgano supremo de la
Asociación, y podrá ratificar los actos de la Junta Directiva o de sus miembros, los actos
de los comités, comisiones o agrupaciones creadas por la Asamblea General o la Junta

Directiva, y en casos muy especiales, con el voto del 60% de los presentes, podrá dejar sin efecto total o parcialmente los acuerdos de una asamblea anterior. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y especiales. La Asamblea General Anual Ordinaria se celebrará en el domicilio que se acuerde el último lunes de mayo ("Memorial Day"), pero en cualquier otro caso, antes del 15 de julio de cada año. El lugar, fecha y hora exactos serán especificados en la convocatoria de la asamblea. Las convocatorias deberán mandarse a cada Asociado por la manera que la Junta Directiva considere más adecuada pudiendo ser: (i) por correo electrónico a las direcciones que se encuentren registradas en el registro del Secretario, (ii) mediante publicación que se haga en el sitio web de la Asociación, (iii) mediante publicación en el Boletín de la Comunidad y/o (iv) a elección de la Junta Directiva mediante una sola publicación de la convocatoria en uno de los diarios de mayor circulación de la localidad, con al menos cuarenta y cinco (45) días de antelación a la asamblea. -----

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- La convocatoria, aparte de citar la fecha, hora y lugar de la Asamblea, contendrá una Orden del Día indicando los temas a tratar por la Asamblea, y siempre habrá un apartado para asuntos generales que deberán ser diversos a los temas mencionados en la Orden del Día. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- Las Asambleas Generales Ordinarias y las Especiales se considerarán legalmente constituidas con la presencia de por lo menos dos miembros de la Junta Directiva y la presencia de por lo menos cincuenta por ciento (50%) de los Asociados. Si no se encuentra el quórum necesario reunido, pasados diez (10) minutos, se convocará por segunda vez a la asamblea y ésta se considerará legalmente instalada con la presencia de por lo menos dos miembros de la Junta Directiva y la presencia de por lo menos el veintiséis por ciento (26%) de los Asociados. En tercera convocatoria, diez minutos después de la segunda convocatoria, la Asamblea se considerará legalmente instalada con la presencia de por lo menos uno de los miembros de la Junta Directiva y con los Asociados que se encuentren presentes. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- Las Asambleas Generales serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en su ausencia, por el Secretario, o por el Vice-Presidente, si existe el puesto. El Secretario, o en su ausencia, el Tesorero, llevará los apuntes para preparar las Actas oficiales de la Asamblea. El primer acto del Presidente será verificar a su criterio que la presencia de todos los asistentes es válida de acuerdo con los preceptos del CAPÍTULO III y del presente capítulo, debiendo recabar la lista de asistentes para su incorporación en las Actas. Seguidamente se verificará si hay quórum, de acuerdo a la lista, y si no lo hubiese se hará constar este hecho mediante razón en el acta, para efectos de que se celebre en segunda convocatoria o posiblemente tercera convocatoria. -----



ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Las votaciones podrán ser por alza de mano, excepto en los casos en los que se proporcione a los Asociados, junto con la Convocatoria, una boleta para que emitan anónimamente su voto sobre las resoluciones esperadas. Cualquier otro asunto que se lleve a discusión por la Asamblea y se someta a voto de los presentes, que no se hubiese incluido en las boletas que se circularon para la Asamblea, podrá ser votado por alza de manos. El Secretario hará el conteo de las mismas. El Secretario, al ser el Escrutador, tiene amplias facultades sobre la regulación y verificación de los votos.-----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- En las Asambleas Generales Ordinarias, los acuerdos se tomarán por mayoría simple, el Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate, incluso en los que requieren más de una mayoría. En los siguientes casos se requiere un voto mayoritario afirmativo del 60% (sesenta por ciento) de los Miembros/Asociados presentes para acordar:-----

- a) Exclusión o rehabilitación en sus derechos de un Miembro/Asociado.-----
- b) Imposición o modificación de Cuotas y Cuotas Extraordinarias.-----
- c) Modificación o cambios a los Estatutos.-----
- d) Dejar sin efecto total o parcialmente los acuerdos de una Asamblea General anterior.-----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- Los acuerdos y decisiones de las Asambleas Generales tomadas en los términos de estos estatutos serán obligatorios para todos y cada uno de los Miembros/Asociados, aun para los ausentes o disidentes.-----

----- **CAPÍTULO XII** -----

----- **DE LAS ACTAS** -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- Las actas de las Asambleas Generales y de las sesiones de la Junta Directiva se asentarán en los libros respectivos a cargo del Secretario, y deberán firmarse en cada caso por quienes funjan como Presidente y Secretario de dicha Asamblea o Sesión. Estas Actas están abiertas y a disposición de los Asociados, quienes tendrán derecho a revisarlas y solicitar copias si lo desearan.-----

----- **CAPÍTULO XIII** -----

----- **DE LA DISOLUCIÓN** -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- La Asociación podrá acordar su disolución con el 75% de los votos de los Miembros/Asociados presenten en una Asamblea General Especial pero se requiere una votación anterior con el mismo porcentaje sobre la disposición del patrimonio restante de la Asociación, pudiendo ser uno de los siguientes:-----

- a) Distribución entre los Miembros/Asociados que estén al corriente con el pago de las Cuotas y las Cuotas Extraordinarias.-----
- b) Donación a una entidad no lucrativa de beneficencia.-----
- c) Donación a una entidad sucesora con similares fines o con fines de altruismo y filantropía.-----

La Junta Directiva electa en la primera Asamblea General durará en sus cargos, hasta terminada la primera Asamblea General Ordinaria, durante la cual se elegirán sus sucesores. -----

-----**-RESOLUCIONES Y CAMBIOS-**-----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- En el caso que la Asociación se encuentre inactiva por un periodo mayor a doce meses, debido a la ausencia temporal o permanente de los integrantes de la Junta Directiva, se convocará por la mayoría de los Miembros/Asociados a una Junta Extraordinaria y de Emergencia para definir la disolución o reactivación de la Asociación, se elegirá en ese momento una nueva Junta Directiva y se llevarán a cabo todos los actos legales para formalmente declarar nula o inválida la última Junta Directiva registrada y será destituida debido a abandono de funciones o por falta de ejecución de sus deberes.-----

-----**TERMINAN ESTATUTOS**-----

3. Discusión y ratificación, en su caso, de la propuesta de modificación al reglamento interno de la Asociación, previamente circulado a los miembros de la Asociación.-----

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea pasó a explicar a los presentes algunos de los cambios hechos al reglamento interno que previamente fueron aprobados mediante voto por los Asociados y respondió preguntas por parte de los Asociados sobre la naturaleza del mismo. El Presidente comentó que la Lic. Judith Wilson aclaró que de ser ratificado el reglamento interno, éste será reproducido en el texto de las minutas de esta Asamblea, misma que será formalizada ante Notario Público para su posterior inscripción en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Mexicali, Baja California. -----

El Escrutador certifica que la Asamblea, después de discutir ampliamente lo anterior, por mayoría de votos adoptó la siguiente: -----

-----**-RESOLUCIÓN-**-----

SE RESUELVE, aprobar y ratificar los cambios propuestos al reglamento interno, cuya nueva versión se reproduce a continuación, para todos los efectos legales a que haya lugar. -----

-----**-REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN-**-----

-----**-REGLAMENTO INTERNO de la-**-----

-----**"Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro" A.C.**-----

Considerando que, el Proyecto de Playa de Oro (el "Proyecto") consiste en lo siguiente; Cuadra 2 – lotes 4 al 5, Cuadra 3 – lotes 1 al 13, Cuadra 4 – lotes 1 al 13, Cuadra 5 – lotes 1 al 12, Cuadra 6 – lotes 1 al 11, Cuadra 7 – lotes 1 al 30, Cuadra 8 – lotes 1 al 18, Cuadra 9 – lotes 1 al 12, Cuadra 10 – lotes 1 al 12, Cuadra 11 – lotes 1 al 12, Cuadra 12 – lotes 1 al 25, Cuadra 15 – lotes 1 al 23, Cuadra 16 – lotes 1 al 14, Cuadra 17 – lotes 1



al 25, Cuadra 18 – lotes 1 al 12, Cuadra 19 – lotes 1 al 21, Cuadra 20 – lotes 1 al 12, Cuadra 21 – lotes 1 al 14, Cuadra 22 – lotes 1 al 14, localizadas aproximadamente seis y media (6 ½) millas al Norte de San Felipe, Baja California, México, descritas y registradas en Mexicali, B.C., México, a nombre de Parkstrong, S. de R.L. de C.V., propiedad que se conoce como FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO.-----

AHORA BIEN, la "Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro" A.C., también conocida como "Playa de Oro Neighbors Association" A.C. (la "Asociación" o la "A.C."), declara por el presente instrumento que los bienes inmuebles, mejoras, accesorios e instalaciones, tal y como se muestran en el Plan de Unidad, registrado en relación con este Fraccionamiento y que fueron descritos anteriormente, podrán ser detentados, vendidos, transmitidos, divididos, gravados, hipotecados, arrendados, alquilados, usados, ocupados y mejorados, únicamente con sujeción a las siguientes cláusulas, condiciones, restricciones, limitaciones, reservas, concesiones de servidumbres, derechos, derechos de paso, gravámenes, cargas, y servidumbres equitativas, los cuales se declaran, establecen, expresan y convienen por y a través de este instrumento: -----

(1) Para dar cumplimiento al plan para el Fraccionamiento y venta individual de lotes, como se describe en el Fraccionamiento o Régimen de Propiedad en Condominio registrado en Mexicali, Baja California. -----

(2) Para cumplir con los propósitos de proteger el valor, conveniencia y el atractivo, de la propiedad y aquello relativo a ésta. -----

(3) Para procurar el beneficio de los Propietarios de Lotes/Casas, sus herederos, sucesores y cesionarios, en el Fraccionamiento; -----

(4) Para ejecutarse con los bienes inmuebles y vincular a todos los sujetos que adquieran cualquier derecho, título o interés sobre dichos bienes inmuebles o cualquiera que forme parte del Fraccionamiento o alguna porción del mismo; -----

(5) Para el beneficio de todas las porciones del Fraccionamiento y cualquier interés en el mismo; y para cada propietario de la misma;-----

(6) Para beneficio de, y para obligar a cada sucesor, cesionario, y beneficiario de algún interés como propietario. Cualquier transmisión, cesión, venta, arrendamiento, subarrendamiento y alquiler, hecha por el Desarrollador, o por la Asociación, o por algún propietario de un Lote/Casa en el Fraccionamiento, estará sujeta a, y tendrán como referencia las disposiciones del presente Reglamento Interno, incluyendo, pero sin limitación a, los convenios, condiciones, restricciones, limitaciones, concesiones de servidumbres, derechos de paso, gravámenes, cargas y servidumbres equitativas contenidas en este documento. Las disposiciones de este Reglamento deberán hacerse cumplir por los Propietarios, o sus sucesores de interés, y también deberán hacerse cumplir por la A.C. incluyendo la "Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro A.C.", su Junta Directiva, Comités, o cualquier persona, firma, corporación u otra

C
O
T
E
J
A
D
O

asociación, con la debida autorización otorgada por la Asociación o su Junta Directiva, para hacer cumplir todas o cualquiera de las disposiciones que aquí se comprenden. - - -

ARTÍCULO I

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS*

Para los efectos de este documento y lo dispuesto en los estatutos de la Asociación, deberá entenderse por; - - -

"Aprobado"; a la aprobación otorgada por el Comité Arquitectónico en relación a cualquier construcción, modificación, adición, cercos, enrejado o mejoras hechas a cualquiera de los lotes y casas por algún propietario. - - -

"Comité Arquitectónico"; al Comité descrito en el Artículo VI. - - -

"Cuota Extraordinaria"; a un costo extraordinario de mantenimiento, mejoras, reparaciones, construcción, operación y administración del Fraccionamiento, fuera del manejo cotidiano, que tendrá que ser pagado por cada Propietario, tal y como sea determinado por la Asociación, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, , a Cuotas Extraordinarias regulares, Cuotas Extraordinarias especiales y Cuotas Extraordinarias de emergencia, tal y como se determine cada vez por la Junta Directiva y sea aprobado por los miembros de la Asociación mediante Asamblea General Ordinaria. - -

"Asociación"; a una Asociación constituida, particularmente, a la "Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro", A.C., la cual tendrá la obligación de mantener, operar, y manejar el área común del Fraccionamiento en la forma y medida prevista en este documento. Cada uno de los propietarios se convertirá en Miembro de la "Asociación de Vecinos Fraccionamiento Playa de Oro", A.C., asociación sin fines de lucro con base en Mexicali, Baja California, al momento de la adquisición de un Lote/Casa en el Fraccionamiento, incluyendo sus sucesores y cesionarios, sin que se requiera mayor documentación al respecto. - - -

"Asamblea"; a la reunión de los Miembros de la Asociación o Asociados. - - -

"Junta o Junta Directiva"; al organismo encargado de administrar y supervisar las actividades de la Asociación. - - -

"Estatutos"; a los Estatutos de la Asociación, tal como aquí se definen y sean enmendados de vez en cuando. - - -

"Reglamento Interno"; a las Reglas y Regulaciones que gobiernan la operación diaria del Fraccionamiento de Playa de Oro, tal y como sean enmendadas eventualmente y que serán ejecutables por la Asociación. - - -

"Área(s) Común(es)"; a todo bien inmueble, incluyendo cualquier mejora hecha al mismo, que pertenezca y esté controlado por la Asociación, como aquí se define, incluyendo ciertas áreas de tierra designadas como caminos, reservas, accesos a la playa, accesos recreacionales y servidumbres de utilidad sujetas a todas las servidumbres y derechos de uso descritos aquí para el disfrute y uso común de los Propietarios, que aquí



en lo sucesivo se les denominará: "Área(s) Común(es)". Las áreas comunes, que serán administradas por la Asociación, incluyen, únicamente los bienes inmuebles y activos pertenecientes a los mismos, las cuales incluirán, sin limitación, caminos, accesos a la playa, instalaciones recreacionales, las albercas pertenecientes a la Asociación, las bañeras de hidromasaje, las puertas de seguridad, los muros perimetrales comunes tanto dentro como fuera, bombas de piscina y equipos de los mismos. No obstante que la Asociación no es propietaria de los caminos privados, calles, el muro perimetral y la zona de parque ni servidumbres, por disposición expresa de la misma, será responsable por el mantenimiento general y conservación de los mismos.-----

"Gastos Comunes"; se referirá a los gastos presentes y estimados para la operación de las áreas comunes y a cualquier reserva razonable para el mismo propósito, como sea determinado por la Junta. -----

"Interés Común"; al interés proporcional indiviso. -----

"Moneda utilizada por la Asociación"; con excepción de los requisitos fiscales, y contables, la denominación de la moneda utilizada por la Asociación en las comunicaciones y recaudación a sus miembros de Cuotas, Cuotas Especiales, gravámenes, multas y cargos, así como de pagos a los mismos, será en (\$) dólares estadounidenses, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a menos de que se determine lo contrario, y todas (\$) las cantidades, fondos y pagos deberán ser recibidos en (\$) dólares estadounidenses, moneda vigente de los Estados Unidos de América o su equivalente en pesos mexicanos, moneda de los Estados Unidos Mexicanos de América, conforme al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación de México vigente al día de su pago. -----

"Desarrollador"; a Parkstrong S. de R.L. de C.V., sus sucesores y cesionarios, si los mismos adquieren más etapas del Fraccionamiento de Playa de Oro y sus anexidades. - -

"Fraccionamiento"; los bienes inmuebles, lotes, extensiones de tierra y áreas comunes localizadas dentro del Fraccionamiento de Playa de Oro, en el Puerto de San Felipe, localidad del municipio de Mexicali, Baja California, México. -----

"Cuotas"; aquella porción relativa al costo de mantenimiento, mejora, reparación, operación y administración del Proyecto del Fraccionamiento de Playa de Oro, que deberá ser pagada por cada propietario del Lote, como lo determine la Asociación, en una base anual o anualmente. Con la excepción de los requisitos contables, fiscales y de informes, la denominación de moneda utilizada por la Asociación en las comunicaciones con sus miembros en relación a las cuotas, cuotas extraordinarias y cargos, y el pago de las mismas, será en (\$) dólares estadounidenses, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a menos de que se determine lo contrario, y todas (\$) las cantidades, fondos y pagos serán recibidos en (\$) dólares estadounidenses, moneda vigente de los Estados Unidos de América o su equivalente en pesos mexicanos, moneda de los Estados

Unidos Mexicanos de América, al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación de México vigente al día de pago.-----

"Multa(s)"; a los cargos que se impongan por incumplimiento o por atraso en los pagos, como se describirá en el presente. Las multas se irán acumulando cada trimestre, o en la proporción que corresponda al mismo, mientras continúe el incumplimiento y/o hasta que se liquide lo adeudado y el propietario o Miembro se ponga al corriente. -----

"Propietario"; a aquel que se encuentre registrado como propietario, ya sea una o más personas físicas o morales, de cualquier Lote que forme parte de las Propiedades, ya sea a través de un fideicomiso o en pleno dominio, incluyendo la adquisición mediante contrato privado y contratos de compraventa, con exclusión de los que tienen dicho título únicamente en virtud de una garantía otorgada para el cumplimiento de una obligación. - -

"Lote"; cada predio subdividido de la tierra que mostrada en el Proyecto y/o Plan del Fraccionamiento, con excepción de los caminos privados, áreas comunes, servidumbres de utilidad, reservas, donaciones del gobierno y propiedades comerciales.-----

"Lote sin Mejoras"; aquel Lote o predio que está en su estado natural y sobre el cual no se ha construido o realizado mejoras.-----

"Lote desarrollado"; a aquel Lote o predio sobre el cual se encuentra una estructura permanente o semi-permanente, incluyendo pero sin estar limitado a, palapas, vallas, muros, sistemas sépticos, losas estructurales, habitaciones o cualquier otro tipo de construcción. -----

"Miembro"; al Miembro de la Asociación, que deberá ser el legítimo propietario del Lote en pleno dominio y/o titular de un derecho fideicomisario en un fideicomiso de bienes inmuebles que exista sobre algún lote del Fraccionamiento.-----

"Notificar" o "notificación"; envío de una notificación por escrito a la dirección que se encuentre registrada en el archivo de la Asociación. Aquellos cuya dirección de notificación esté en los Estados Unidos, les será enviada a través del correo de los EE.UU. A las personas que hayan proporcionado una dirección de notificación ubicada en el Fraccionamiento Playa de Oro, se les colocará en su área designada. A aquellos que tengan su domicilio ubicado en otro lugar dentro de México, se les enviará por correo postal mexicano regular. A quienes hayan proporcionado una dirección válida de e-mail, se les notificará vía correo electrónico, asimismo, todos los avisos serán publicados en el sitio web. No obstante lo anterior, es responsabilidad de cada propietario consultar el sitio periódicamente por cualquier aviso, convocatoria a reuniones o votaciones de la Asamblea o cualquier otra notificación. -----

"Propiedades"; a el Fraccionamiento Playa de Oro, bien inmueble descrito con anterioridad en el presente documento. -----

"Derecho de uso"; a aquel concerniente a los propietarios de Playa de Oro. -----

*El significado de estas definiciones aplica y corresponde a términos estipulados en los



Estatutos de la Asociación.-----

-----**ARTÍCULO II**-----

-----**AFILIACIÓN**-----

Sección 1. Afiliación a la Asociación.-----

Todo aquel que posea derechos de propiedad sobre algún Lote, que a su vez se encuentra sujeto a Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias, será miembro de la Asociación, renunciando así a cualquier derecho de afiliarse a alguna asociación distinta, respecto de los derechos de propiedad sobre algún Lote dentro del Fraccionamiento. La afiliación será accesoria a y no podrá separarse del derecho de propiedad que exista sobre cualquier lote o parcela sujetos al pago de Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias. Cada propietario deberá de notificar al Secretario de la Asociación sobre cualquier transferencia de propiedad. Las disposiciones actuales y futuras establecidas en el Reglamento Interno serán vinculantes para los nuevos propietarios.-----

Sección 2. Formación de la Asociación.-----

La Asociación estará conformada por los propietarios de los lotes. La Asociación tendrá derechos exclusivos de supervisión y de ejecución, así como otros privilegios sobre el Fraccionamiento. La Asociación tendrá el derecho de revisar, cancelar o aceptar, cualquier contrato relativo a la administración de la propiedad que se encuentre por escrito.-----

Sección 3. Obligaciones de la Asociación.-----

Será responsabilidad de la Asociación, la supervisión y la contratación de profesionales que auxilien con la administración de la Asociación y de las Áreas Comunes, y en la ejecución o en hacer cumplir los convenios, condiciones y restricciones del Fraccionamiento.-----

Sección 4. Responsabilidad de los Miembros de la Asociación.-----

Los Miembros de la Asociación serán responsables de adherirse a las normas votadas por la Asociación. Los Miembros serán responsables de estar al día con las Cuotas, multas y/o Cuotas Extraordinarias para tener derecho de voto en cualquier elección de Asociación. Las Cuotas Extraordinarias de 2008 por \$250 dólares y los aumentos en las Cuotas anuales por encima de \$600 dólares en el 2009, siguen pendientes y continuarán siendo consideradas en un futuro para determinar que se está al corriente con los pagos. Si se requiere que la Asociación tome alguna acción legal en contra de cualquier Miembro, por cualquier motivo, dicho miembro de la Asociación será responsable de pagar todos los gastos legales en que la Asociación incurra. Cada uno de los Miembros de la Asociación será responsable de cumplir con este Reglamento Interno. Eventualmente, la Junta Directiva podrá ser exhortada a promulgar nuevas directrices. Los miembros serán notificados de las reglas propuestas y votarán los cambios definitivos en la Asamblea Anual que corresponda. **(Sección modificada por la Asamblea Anual de 2011.)**.-----

-----**ARTÍCULO III**-----

AFILIACIÓN Y DERECHOS DE VOTO

Sección 1. Clase única de voto de los Asociados.

Todos los Miembros de la Asociación deberán ser propietarios de, por lo menos, un Lote, y tendrán derecho a un voto por cada Lote que tengan en propiedad, incluyendo los adquirientes por contrato, que deberán ser considerados propietarios de aquellos Lotes por los que cubren la totalidad actualizada de las Cuotas y Cuotas extraordinarias de la asociación que les corresponden. Cuando más de una persona tenga derechos sobre algún Lote, todas serán consideradas miembros de la Asociación, pero sólo tendrán derecho a un (1) voto por Lote, conforme a lo dispuesto en el Artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Asociación. El voto de dicho Lote se ejercerá según la forma en que los propietarios del mismo lo determinen, pero en ningún caso podrá tenerse derecho a más de un voto por Lote. Es responsabilidad de los propietarios del Lote común determinar su voto y cualquier disputa que surja entre los propietarios en relación al voto emitido, causará que el mismo se invalide.

En el caso en que alguno de los propietarios posea más de un Lote contiguo y pague la totalidad de las Cuotas y Cuotas Extraordinarias por todos los Lotes, éste tendrá derecho a ejercer un voto por cada uno de los Lotes. No obstante lo anterior, los propietarios de Lotes contiguos (no más de dos) tienen la opción de pagar las Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias correspondientes a un solo Lote, pero únicamente tendrán derecho a ejercer un voto por ambos Lotes contiguos.

Sección 2. Definición de Quórum.

Se dará notificación por escrito de cualquier reunión o asamblea que sea convocada con el propósito de tomar cualquier acción, conforme a lo establecido en el Artículo 28 de los Estatutos, de la siguiente manera: La convocatoria será enviada a cada Asociado en la forma que la Junta Directiva considere más conveniente, que podrá ser: (i) por correo electrónico a las direcciones registradas en el archivo del Secretario, (ii) mediante su publicación en el sitio web de la Asociación, (iii) publicada en el Boletín de Anuncios de la Comunidad y/o (iv) a elección de la Junta Directiva podrá hacerse una única publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la zona, la cual deberá realizarse al menos cuarenta y cinco (45) días antes de la Asamblea o reunión. En primera convocatoria, existirá quórum cuando se encuentre reunido el cincuenta por ciento (50%) de los miembros, ya sea que asistan personalmente o mediante apoderados de los cuales sus poderes se hubiesen recibido electrónicamente o por correo, más dos miembros de la Junta Directiva. Si no existiere quórum, se podrá convocar nuevamente la Asamblea dentro de diez minutos. El quórum requerido en segunda convocatoria se constituirá con la presencia del veinte y seis por ciento (26%) de los Asociados más dos miembros de la Junta Directiva. Se podrá llevar a cabo una tercera convocatoria diez minutos después de la segunda, y la asamblea se declarará constituida con al menos un miembro de la Junta



Directiva y los asociados que se encuentren presentes. -----

En cualquier momento podrá celebrarse una Asamblea Especial para llevar a cabo una acción específica, siempre y cuando se encuentre presente una mayoría simple de los Asociados. -----

Sección 3. Voto Especial.-----

A menos de que se obtenga una aprobación por mayoría simple de los Asociados o que se hubiese obtenido una resolución favorable en una reunión de la Asamblea ordinaria, la Asociación no tendrá derecho a: -----

a. Por acción u omisión cambiar, detener o desapegarse del objeto de los lineamientos o de la ejecución de los mismos, relativos al diseño arquitectónico o el aspecto exterior de las unidades. -----

b. No contar con seguro contra incendio o un seguro de amplia cobertura sobre cualquier Área Común que sea asegurable, con una base de cobertura por una cantidad no menor al cien por ciento del valor de lo asegurado (basado en el precio actual de reposición).- - -

c. Utilizar las cantidades obtenidas por concepto de compensación o indemnización por pérdidas o daños del seguro de riesgos de cualquier bien de la Asociación para otra cosa que no sea la reparación, sustitución o reconstrucción de dicho bien o bienes. -----

Sección 4. Junta Directiva.-----

La Junta Directiva, será el órgano administrativo de la Asociación y estará regido por las disposiciones del Capítulo VIII y otras disposiciones establecidas en los Estatutos Sociales.- -----

Sección 5. Elegibilidad para la Junta Directiva.-----

Cada uno de los miembros de la Junta Directiva deberá ser propietario actual de un lote. Los miembros de la Junta Directiva deberán estar al día en sus Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias. Cualquier miembro de la Junta Directiva que deje de ser propietario de su lote o lleve más de 60 días de atraso en sus Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias, deberá renunciar inmediatamente a la Junta Directiva. Si el Directivo que se vaya a sustituir es Funcionario de la Junta Directiva, se deberá llevar a cabo una nueva votación para ocupar ese cargo en la próxima reunión de la Junta Directiva. Ninguno de los miembros recibirá una retribución por sus servicios en la Junta Directiva, únicamente recibirán el reembolso de los gastos que haya realizado por cuenta propia y que sean debidamente documentados y aprobados. Los miembros de la Junta Directiva deberán ser capaces de asistir a la reunión programada en San Felipe. Para ser miembro de la Junta Directiva, el miembro electo deberá asistir físicamente al menos el cincuenta por ciento (50%) de las reuniones regulares de la Junta Directiva. Las reuniones programadas se llevarán a cabo entre julio y abril, en las fechas y horarios que determine la Junta Directiva.-----

Sección 6. Responsabilidad de la Junta Directiva.-----

Además de las responsabilidades establecidas en el Artículo 21 de los Estatutos, la Junta

C
O
T
E
J
A
D
O

Directiva tiene responsabilidad fiduciaria sobre la Asociación y sus Miembros para el uso racional y beneficioso de las Cuotas y Cuotas Extraordinarias. El Comité de Arquitectura, que puede o no estar conformado por miembros de Asociación, será elegido por mayoría de votos de la Junta Directiva. La Junta Directiva se encargará de dar notificación sobre cualquier Asamblea o cualquier cambio a las mismas, incluyendo la Asamblea Anual. La Asociación será responsable del mantenimiento de todas las áreas comunes que sean propiedad y cuyo manejo esté a cargo de la Asociación, incluyendo pero no limitándose a, las piscinas, muros, perímetros, seguridad, servicios públicos, caminos, servidumbres, así como de supervisar a la empresa de servicios profesionales, que en su caso, haya sido contratada por la Asociación para el mantenimiento de estas áreas. -----

-----ARTÍCULO IV-----

-----CONVENIO PARA LAS CUOTAS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS.-----

-----Sección 1. Cuotas Anuales.-----

En el mes de abril de cada año, la Junta Directiva deberá presentar a los Asociados una propuesta del presupuesto que determinará las Cuotas anuales del siguiente año de calendario para su aprobación. La aprobación del presupuesto se determinará mediante resolución favorable emitida por la Asamblea Ordinaria de la Asociación. La Junta Directiva podrá contratar servicios profesionales de administración y las Cuotas o Cuotas Extraordinarias y pagos que se recauden serán separadas por la Asociación y se utilizarán para pagar todos los gastos debidamente documentados, incluyendo pero no limitándose a, las mejoras, impuestos, primas de seguros, seguridad, y cualquier otro gasto normalmente cubiertos y pagados por la Asociación. El máximo de las Cuotas anuales podrá ser incrementado o disminuido mediante resolución favorable de la Asamblea Anual o de la Asamblea Ordinaria. Las limitaciones aquí contempladas no serán aplicables para cambios en el procedimiento y base de las Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias que se realicen como incidente en una fusión o consolidación en la que la Asociación esté autorizada para actuar bajo los Estatutos. La Junta Directiva de la Asociación deberá dar a conocer a los Asociados las actualizaciones en relación al presupuesto aprobado con anterioridad a la celebración de la Asamblea Anual General. Las Cuotas deberán pagarse anualmente o trimestralmente. Las Cuotas anuales deberán ser pagadas a más tardar, el día 31 de enero de cada año de calendario y las Cuotas trimestrales deberán pagarse a más tardar el día primero (1) de cada trimestre. Se impondrá una multa de US\$25 dólares adicional a las Cuotas o a las Cuotas Extraordinarias de cada trimestre de calendario cuando exista una morosidad en el pago de acuerdo a lo establecido por las fechas definidas en la presente sección, hasta que se efectúe el pago íntegro para llevar la cuenta al corriente. Estas multas serán efectivas con las Cuotas y Cuotas Extraordinarias las cuales comienzan en el tercer trimestre de 2012. (Sección modificada por reunión anual de 2011). (Parte de la sección en cursiva azul modificada por reunión



LIC. XAVIER IBÁÑEZ ALDANA
NOTARIO No. 1
TECATE, B.C.

anual de 2012).- -----

Sección 2. Propósito de las Cuotas y las Cuotas Extraordinarias. -----

La Cuotas y las Cuotas Extraordinarias recaudadas por la Asociación se utilizarán exclusivamente para promover la recreación, salud, seguridad y bienestar del Fraccionamiento en beneficio de los residentes y propietarios de los inmuebles, para la mejora, mantenimiento y aseguramiento de las áreas comunes, para pagar impuestos sobre las áreas comunes y para supervisar y pagar la gestión profesional del Fraccionamiento, entre otros, según lo determine la Junta Directiva. Ningún directivo será retribuido por servir como tal, sólo será acreedor al reembolso de las cantidades que haya realizado por cuenta propia, siempre que sean razonables y se encuentren debidamente comprobados.-----

Sección 3. Derecho de Retención, Creación de Gravamen y Obligación Personal de las Cuotas y Cuotas Extraordinarias. -----

Todo el que sea propietario de algún Lote, por la aceptación de su derecho de propiedad sobre el mismo, este o no expreso en dicho título de propiedad, se considerará como Miembro de la Asociación y conviene y se compromete a pagar a la Asociación: (i) Cuotas anuales y/o Cuotas Extraordinarias y (ii) Cuotas Extraordinarias de mejoras de capital, u otra Cuota Especial según se establezcan caso por caso, mismas Cuotas que serán establecidos y recaudados en la forma que se establece aquí más adelante. Las Cuotas anuales y las Cuotas Extraordinarias, en conjunto con los intereses, costos y honorarios razonables de abogados que se generen, se constituirán en forma de gravamen sobre el Lote(s) y seguirán constituyendo un gravamen permanente sobre el Lote(s) objeto de dichas Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias. La persona que estaba registrada como el propietario de dicho Lote(s) en el momento de vencimiento de dichas Cuota(s) o Cuotas Extraordinarias será personalmente responsable por cada una de estas Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias más los intereses, costos y honorarios de abogados. La obligación personal por las Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias atrasadas será también una obligación personal para los sucesores de los propietarios en título. El propietario que aparezca así inscrito en el registro, responderá solidariamente junto con cualquier propietario sucesivo, por las Cuotas Ordinarias y/o Extraordinarias y demás cargos sin pagar, cuando un lote (s) sea vendido o transferido mediante un contrato privado de compraventa o contrato de cesión de derechos o cualquier otra transferencia privada.-----

Sección 4. Cuotas Extraordinarias para la Capitalización de Mejoras.-----

En adición a las Cuotas anuales y/o a las Cuotas Extraordinarias (s) autorizados que se describen anteriormente, la Asociación podrá establecer una Cuota Extraordinaria sólo con el propósito de sufragar, total o parcialmente, el costo de cualquier construcción, reconstrucción, reparación o sustitución de capital de mejora en las Áreas Comunes, incluyendo instalaciones y bienes personales relacionados con las mismas. Dicha Cuota

C
O
T
E
J
A
D
O

Extraordinaria deberá ser aprobada mediante resolución o votación favorable de la Asamblea Ordinaria de la Asociación. Si dicha Cuota Extraordinaria no es aprobada por la Asamblea Ordinaria de los Miembros como aquí se describe, no existirá la misma.-----

Sección 5. Uniformidad de las Cuotas.-----

Tanto las Cuotas anuales, las Cuotas Extraordinarias y Especiales, deberán fijarse uniformemente para (i) los Lotes sin mejoras y para (ii) los Lotes desarrollados, este último entendido como aquel Lote que cuente con cualquier estructura permanente, como palapas, cercas, paredes, sistemas sépticos, losas estructurales, etc., como se define anteriormente.-----

Sección 6. Fecha de Inicio de las Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias: Fechas de Vencimiento.-----

Las Cuotas, Cuotas Extraordinarias y/o demás cuotas contenidas en este documento deberán iniciar a partir del primer día del mes siguiente a la compra del Lote (s) y serán prorrateados por el primer año. La Junta Directiva deberá hacer una propuesta sobre el importe de la Cuota y/o Cuota Extraordinaria para cada tipo de Lote, la cual deberá someterse a la Asamblea General de Asociados para su aprobación. Se deberá enviar una notificación por escrito a cada uno de los propietarios, informando de la Cuota Anual y/o Cuotas Extraordinarias de asociados que hayan sido aprobadas, previo a la terminación del ejercicio fiscal.-----

Sección 7. Consecuencias derivadas de la falta de pago de Cuotas y / o Cuotas Extraordinarias.-----

La Asociación podrá ejercitar una acción legal en contra de aquel propietario que esté personalmente obligado a pagar las Cuotas y/o Cuotas Extraordinarias, constituyendo un gravamen sobre el lote(s) y quedará obligado al pago de gastos y costas judiciales, así como por los honorarios de abogados en que se incurran. Ningún propietario podrá deslindarse o eludir su obligación de pago de Cuotas Ordinarias y/o Extraordinarias previstas en este documento ya sea por la falta de uso de las zonas comunes o el abandono de su lote (s). Con excepción de lo dispuesto en este documento, la venta o transferencia de un lote no libera al mismo de obligación alguna derivada del pago de Cuotas Ordinarias y/o Extraordinarias que a partir de entonces se contraigan, ni de los derechos de retención que existan sobre éstos.-----

Sección 8. Déficit en las Cuotas Extraordinarias.-----

En el caso de requerirse alguna Cuota Extraordinaria adicional por existir un déficit presupuestario, ésta tendrá que ser aprobada mediante el voto favorable de los asociados o mediante resolución favorable de la Asamblea Ordinaria de Asociados.-----

-ARTÍCULO V------

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS-----

Sección 1. Empleo de las Áreas Comunes.-----



El Desarrollador, dentro del Fraccionamiento Playa de Oro, como se encuentra inscrito en el Registro Público de Mexicali, Baja California, México, ha designado ciertas áreas de tierra como carreteras, reservas, accesos a la playa, accesos recreativos y servidumbres de utilidad. Dichas áreas están destinadas para ser utilizadas por los propietarios de los lotes y sus invitados con fines de circulación, recreacionales y de utilidad, extendiéndose el derecho de uso de las carreteras para ser utilizados con ese propósito por aquellos que utilizan y dan mantenimiento a las áreas comunes. Las Áreas Comunes no están destinadas para ser utilizadas por el público en general. El acceso y uso de dichas Áreas Comunes podrá ser regulado y limitado por la Asociación, siempre que dichas regulaciones y limitaciones no restrinjan injustificadamente el uso de las carreteras a los miembros de la Asociación. El plano catastral del Fraccionamiento Playa de Oro se incorpora a este Reglamento para su referencia.-----

Sección 2. Derechos de uso y disfrute de los Propietarios.-----

Cada propietario tendrá derecho de uso y disfrute dentro y de las áreas comunes, derecho que será accesorio al título de propiedad del lote y se transferirá con el mismo, con reconocimiento y apego de las siguientes disposiciones:-----

(a) El Fraccionamiento Playa de Oro está diseñado e intencionado para ser un fraccionamiento ecológicamente amigable. El Mar de Cortez directamente a la orilla del Fraccionamiento ha sido declarado como una biosfera en la que existe un equilibrio ecológico único. El mar, sus playas y sus alrededores conforman un entorno eco-dependiente. Cada propietario se comprometerá a preservar las playas, el desierto y la diversa ecología de éste de la mejor forma que le sea posible. Los propietarios también se comprometerán a conservar el medio ambiente haciendo uso racional del agua y la electricidad, y absteniéndose de tirar basura y evitando la exposición de productos químicos tóxicos al medio ambiente.-----

(b) El derecho de la Asociación para establecer normas y reglamentos para el uso de las Áreas Comunes e instalaciones de las mismas.-----

(c) El derecho de la Asociación de cobrar una cuota de admisión razonable y otros cargos, para el acceso y uso de cualquier instalación recreativa situada en las Áreas Comunes para el uso de los no propietarios.-----

(d) El derecho que tiene la Asociación para suspender los derechos de voto y el derecho de uso de las instalaciones recreativas y/u otras Áreas Comunes de algún propietario cuyo lote (s) se encuentre pendiente de pago alguna de las cuotas ordinarias o extraordinarias, durante todo y cualquiera que sea el tiempo en que siga pendiente de pago y tratándose de una violación a alguna de las normas y reglamentos de la Asociación hasta por un período que no excederá de sesenta (60) días.-----

(e) El derecho de la Asociación para establecer límites de velocidad. El límite máximo de velocidad dentro del Fraccionamiento será de (20) veinte millas por hora. Los infractores

serán multados y dichas cantidades serán depositadas en el Fondo para Mantenimiento de la Asociación. Los propietarios que no hayan pagado las multas impuestas podrán ser excluidos de la votación en la Asamblea Anual. Todos los vehículos motorizados utilizados en el Fraccionamiento, incluyendo cualquier vehículo todo terreno ("off-road"), deberán permanecer sobre las calles definidas. Las multas por las infracciones descritas en este párrafo serán de \$25 dólares (moneda de los Estados Unidos) por incidente y si no se pagan dentro de los 30 días, el importe de la multa se agregará a la Cuenta de Cuotas ordinarias y Extraordinarias del respectivo Asociado. -----

(f) El derecho de la Asociación de delegar o transferir la totalidad o parte de las Áreas Comunes a algún organismo público, autoridad o agencia de servicios públicos para los mismos fines de la Asociación y con sujeción a las condiciones que sean convenidas por los Miembros. Sin embargo, la Asociación no tendrá la facultad para vender o transferir cualquiera de los bienes inmuebles de su propiedad a dichos organismos públicos, autoridades o agencias de servicios públicos u otra entidad jurídica de naturaleza similar a la de la Asociación, sin un instrumento de convenio o autorización de transferencia como se requiere en los Estatutos de la Asociación.-----

Sección 3. Delegación del derecho de uso.-----

De conformidad con este Reglamento Interno, cualquier propietario podrá delegar su derecho de disfrute de las áreas comunes e instalaciones a los miembros de su familia, inquilinos, invitados o adquirentes mediante contrato, que residan en la Propiedad. Cualquier propietario tiene derecho a alquilar su casa. Los inquilinos y/o invitados se ajustarán en todo momento a lo dispuesto en este Reglamento y a las normas para inquilinos que al respecto puedan ser establecidas por la Asociación.-----

Sección 4. Derechos de paso y servidumbres.-----

Cada Lote y Área Común estará sujeta a los derechos de paso y a las servidumbres que el Desarrollador (y la Asociación, una vez que haya adquirido la titularidad de las Áreas Comunes) pudiese crear para la instalación y/o el mantenimiento de líneas de agua, líneas de drenaje, líneas eléctricas y líneas telefónicas. El Desarrollador, y posteriormente la Asociación, se reserva expresamente el derecho y las facultades para crear tales servidumbres, el Desarrollador en tanto que siga siendo titular de las Áreas Comunes y la Asociación, tendrá ese derecho y facultades, una vez que le haya sido transferido el título de las mismas, independientemente de si dicha reserva aparece en cualquier instrumento de transferencia, título de propiedad o documento de venta.-----

Sección 5. Publicidad de la morosidad.-----

Cualquier Propietario, mediante solicitud por escrito, tiene derecho a ser informado por la Asociación sobre el incumplimiento o morosidad de algún otro Propietario en sus obligaciones con la Asociación, siempre que hayan transcurrido más de sesenta (60) días sin subsanar su situación.-----



Sección 6. Vista a los Registros.

Cualquier Propietario, previa solicitud por escrito a la Junta Directiva y durante un plazo razonable, podrá tener a la vista en la oficina de la Asociación cualquiera de los siguientes:

a. Copias de los presupuestos, notificaciones de Cuotas ordinarias y Cuotas Extraordinarias, certificados de seguros, en su caso, o cualquier otro aviso o declaraciones.

b. Cualquier Estado Financiero de la Asociación auditado o sin auditar, dentro de los noventa (90) días siguientes al final de cada ejercicio fiscal, los cuales son preparados para la Asociación y circuladas a los Propietarios.

Sección 7. Impuestos.

Los Propietarios podrán, conjunta o separadamente, pagar impuestos u otros cargos que se deban y que podrían o, que se han convertido en cargas o gravámenes para las Áreas Comunes, y podrán también cubrir las primas vencidas de las pólizas de seguro de riesgo o garantizar la cobertura del seguro contra riesgos, en el lapso previsto para tal efecto, teniendo, aquellos propietarios que realicen los pagos mencionados, el derecho a ser inmediatamente reembolsados por la Asociación o de emprender acciones legales para obtener el reembolso de lo gastado.

ARTÍCULO VI

CONTROL ARQUITECTÓNICO

Sección 1. Comité de Arquitectura.

El Comité de Arquitectura podrá tener hasta tres representantes que serán nombrados por la Junta Directiva de la Asociación y podrán fungir de forma indefinida, hasta que sean removidos por el voto mayoritario de la Junta Directiva. Los miembros del Comité de Arquitectura que se hayan nombrado deberán permanecer en sus cargos hasta que sean destituidos por el voto mayoritario de la Junta Directiva, con o sin causa, y la Junta Directiva se encargará de cubrir todas las vacantes del Comité de Arquitectura. Los miembros de la Junta Directiva podrán fungir en el Comité de Arquitectura.

Sección 2. Lineamientos Arquitectónicos.

No se construirá, colocará, modificará, mantendrá o autorizará tener sobre las propiedades, estructura o mejora alguna, sin que antes se hubiesen sometido los planos y especificaciones, que estén firmados por el Propietario del sitio o algún representante autorizado del mismo, a la aprobación por escrito del Comité de Arquitectura. Los planos deberán incluir, sin limitación, los siguientes puntos: copia por duplicado de los planos del terreno mostrando los grados de contorno, ubicación de las edificaciones, áreas de estacionamiento, los planos de todos los pisos, cruces y elevaciones. Las especificaciones deberán describir los tipos de construcción, materiales que se utilizarán, el acabado y el color exterior, así como los dispositivos de control de agua que se instalarán. Deberán

incluirse fotos del lote antes de cualquier construcción. Todos los planos deben incluir imágenes de las plantas del desierto, su ubicación y el número de plantas que sean trasladadas a la zona verde. Se podrá solicitar que las plantas protegidas permanezcan en su lugar, o podrían ser trasladadas a la zona verde o a un lote (s), si es aprobado mediante ley y el Comité Arquitectónico. Antes de que alguna planta sea retirada de las zonas verdes, se deberá contar con el permiso del Comité de Arquitectura y/o cualquier autoridad gubernamental correspondiente si así es requerido por la ley. La autorización se basará, entre otras cosas, en la congruencia y armonía del diseño exterior en relación con las estructuras vecinas, el efecto de la ubicación y la aplicación de mejoras en los sitios colindantes, la relación entre las elevaciones del terreno que se está construyendo y la de los sitios vecinos así como la conformidad de los planos y especificaciones con el propósito y plan general y la intención de los mismos. Cada lote tendrá el tipo de casa que se pueda colocar en ese lote específico y las ubicaciones específicas para el garaje (s), estacionamiento cubierto (s), cubierta para vehículo recreacional (s), casa de huéspedes, edificaciones y habitaciones. Cada especificación está intencionada para conservar la mayor visibilidad posible del lote y de los lotes colindantes, así como la estética y la integridad del propio Fraccionamiento.- - - - -

Sección 3. Unidades residenciales por lote.- - - - -

No está permitido construir más de una residencia unifamiliar por lote, no obstante lo anterior, se podrá permitir la colocación de una casa de huéspedes o garaje separado si el Comité Arquitectónico así lo aprueba. Ningún lote podrá subdividirse.- - - - -

Sección 4. Cuota de Revisión.- - - - -

El Comité Arquitectónico cobrará una cuota no reembolsable de quinientos (500) dólares, moneda de los Estados Unidos de América por revisar y aprobar los planes de construcción de viviendas. Esta cuota sólo incluirá el servicio de revisión de los planos presentados, sean o no aprobados, y no incluirá la labor del Comité de Arquitectura para corregir o ajustar dichos planos a los lineamientos arquitectónicos establecidos por la Junta Directiva.- - - - -

Sección 5. Aprobación constante.- - - - -

El Comité de arquitectura deberá tener una participación constante en la aprobación y desaprobación de los cambios propuestos al diseño y la construcción original, incluyendo, sin limitación, la remodelación de fachada, cambios de color, iluminación exterior, las instalaciones para almacenamiento, equipos recreativos (piscinas, columpios, canchas de voleibol, pistas de tenis, pozos de herradura, palapas, campo de golf, instalaciones para barbacoa y accesos a la playa) e instalaciones exteriores para mascotas. Ninguno de los referidos cambios o adiciones serán permitidos a menos que sean previamente aprobados por el Comité de Arquitectura, quien puede, a su discreción, omitir el requisito de la presentación de planos y especificaciones en cuanto a dichos cambios.- - - - -



Sección 6. Prohibiciones.

El Comité Arquitectónico no aprobará y ningún propietario podrá, con excepción de la Junta Directiva, modificar o alterar cualquier bloque perimetral, hierro, pared, etc., construida por Desarrollador. No obstante lo anterior, en caso de que un muro decorativo o muro perimetral de algún Área Común se encuentre dañado o destruido, la Asociación deberá reparar la pared dañada o destruida conservando el mismo estilo y aspecto al que fue originalmente construido por el desarrollador.

Sección 7. Limitaciones a la construcción.

Una vez que se ha iniciado la construcción de una vivienda o residencia, deberá continuarse de forma diligente y regular hasta que se concluya la parte exterior. A cualquier construcción exterior que se encuentre suspendida por un período de ocho (8) meses o más, se le abrirá un caso que será evaluado y resuelto por el Comité de Arquitectura para determinar si dicha construcción debe (i) completarse, o (ii) derribarse y retirarse, a fin de evitar una apariencia desagradable para el Fraccionamiento por motivo de construcciones inconclusas. Se impondrán multas de veinticinco (25) dólares (moneda de los Estados Unidos de América) por trimestre al propietario en caso que no cumpla en el plazo requerido con la resolución del Comité de Arquitectura.

Sección 8. Reconstrucción de residencias.

En caso de que alguna residencia sufra de daños o destrucción por causa de incendio o algún otro siniestro, el propietario tendrá un plazo de dos (2) meses para recoger y limpiar todos los escombros y de cuatro (4) meses para comenzar la reconstrucción de la residencia, la cual deberá continuar de manera diligente hasta finalizarla para estar en cumplimiento sustancial con los planos y especificaciones originales. La residencia será restaurada procurando que el aspecto exterior se asemeje sustancialmente al aspecto original de la misma, tanto en forma como en color, a como se encontraba antes del daño o destrucción, a reserva de los cambios que pudiesen ser aprobados por el Comité Arquitectónico. Si el propietario decide no reconstruir, el lote debe quedar totalmente libre de materiales, incluyendo pero no limitado a, los cimientos. En cualquier caso, las Cuotas y las Cuotas Extraordinarias seguirán estando vigentes.

La aprobación que otorgase el Comité de Arquitectura a planos y especificaciones de mejoras sobre algún lote, no significa que éste pierda su derecho para objetarse a características o elementos idénticos contenidos en otros planos y especificaciones que le sean presentados para su aprobación.

Sección 9. Derechos de ejecución.

Tanto el Comité de Arquitectura como el propietario de un lote, tendrán el derecho, pero no la obligación, de ejecutar, como por derecho o equidad proceda alguna o todas las disposiciones de este Reglamento, incluyendo, sin limitación, el derecho de iniciar un procedimiento de derecho o de equidad en contra de aquellos que hayan violado o estén

tratando de infringir este Reglamento, con el objeto de prohibir o impedir que lo hagan, obtener la subsanación o cubrir los daños y perjuicios causados por la violación.-----

Sección 10. Visualización de registros.-----

Los registros del Comité de Arquitectura estarán disponibles para la consulta de todos los Propietarios en días y horas hábiles, debiéndose dar el aviso respectivo a la oficina administrativa del Comité.-----

-ARTICULO VII------

-CLAÚSULAS RESTRICTIVAS AL USO------

Sección 1. Calidad de la vivienda, tamaño y protección a la vista.-----

Todas las viviendas deberán ser construidas en el sitio de los diseños de construcción presentados al Comité de Arquitectura para su aprobación. No se permitirá iniciar la construcción hasta que haya sido otorgada su aprobación por el Comité de Control de Arquitectura. Dicho Comité de Arquitectura podrá aplicar restricciones en cuanto al plano de planta (floor plan) puede ser utilizado en algún lote determinado.-----

Todas las viviendas serán viviendas unifamiliares. La medida en pies cuadrados de la estructura principal excluyendo porches abiertos, patios y garajes, no podrá estar a menos de mil cien (1,100) pies cuadrados al oeste del área verde y mil trescientos (1,300) pies cuadrados al este del área verde. El Comité de Arquitectura podrá conceder excepciones a estas disposiciones.-----

Como requisito mínimo en relación a los espacios perimetrales (setback), estos deberán consistir de un espacio mínimo de cinco pies (5') entre la vivienda y el límite perimetral del predio contiguo, con la finalidad de crear un pasillo mínimo entre cada vivienda. El Comité de Arquitectura tendrá el derecho de determinar los requisitos con relación a los espacios perimetrales entre la vivienda y el predio contiguo (setback) en cada cuadra para mejorar los corredores de vista entre las viviendas los cuales no podrán ser menores a (5') cinco pies del perímetro de cada lote.-----

Ninguna vivienda podrá medir más de catorce pies (14') de altura desde el nivel de desplante, con la excepción de las viviendas de 2 plantas ya existentes (anteriores al 2009). La medida de la altura límite será determinada y aprobada por el Comité de Arquitectura de forma particular, caso por caso.-----

Todas las viviendas deberán ser de buena calidad, basadas en construcciones de tipo permanente, estar fijadas sobre la Propiedad y ser estéticamente compatibles con el resto de estructuras en el Fraccionamiento. Todos los garajes, cocheras, compartimentos para vehículos recreacionales, edificaciones exteriores, si son aprobadas, deberán ser de buena calidad, utilizando materiales de construcción de tipo permanente, específicamente yeso, ladrillo, espuma o bloque de concreto con acabado de estuco, o cualquier combinación de éstos, siempre y cuando sean estéticamente compatibles con todas las edificaciones y el Fraccionamiento en sí, y hayan sido aprobados por el Comité de Arquitectura.-----



Se considerará que todas las construcciones que hayan sido aprobadas por el Desarrollador antes del 30 de junio 2009, han cumplido con todos los requisitos de esta sección.-----

Sección 2. Uso de la tierra y tipo de construcción.-----

Ningún terreno podrá ser utilizado para otros fines que no sean residenciales y no podrán ser utilizados para fines comerciales o la conducción de otro tipo de negocios, así como tampoco podrán ser utilizados para la manufactura de cualquier tipo. Esta restricción no incluye la realización de trabajo lícito en casa, hecho exclusivamente a través de Internet, teléfono y/o llevado a cabo exclusivamente en la intimidad de la vivienda.-----

Ningún edificio que exceda de un piso podrá ser construido, modificado, colocado o autorizado a permanecer sobre algún lote dentro del Fraccionamiento, así como tampoco aquellos cuya altura sea mayor a la de las viviendas existentes originalmente o aquellos que excedan el límite máximo de catorce (14) pies de altura en su punto más alto desde el "punto de medición" como se menciona anteriormente. Ningún elemento del mismo podrá exceder del límite de altura de catorce (14) pies, a excepción de las chimeneas y éstas no podrán ser superiores a dieciséis (16) pies de altura.-----

Todas las estructuras se construirán con materiales nuevos, o materiales usados que hayan sido aprobados como ladrillos o vigas usadas, edificaciones antiguas, bien sea para su uso total o en parte como estructura principal, estructura residencial o para su uso como garaje u otro edificio anexo, no podrán ser colocados en los terrenos. Únicamente será permitida la construcción de residencias unifamiliares, garajes y cocheras y compartimentos para vehículos recreacionales completamente cerrados, según sea aprobado por el Comité Arquitectónico. No se alienta la construcción de sótanos y sótanos de día, pero serán permitidos siempre y cuando sean aprobados y cumplan con la restricción de altura de catorce (14) pies desde el nivel de desplante. Los propietarios de viviendas con estructuras a un nivel inferior, reconocen que existe la posibilidad de inundaciones de estas estructuras y serán responsables de mitigar las consecuencias reduciendo la probabilidad de inundaciones y de deslindar en todo momento de responsabilidad al Comité de Arquitectura y a la Asociación en caso de inundaciones, insectos, arañas, serpientes u otras adversidades.-----

Sección 3. Colores exteriores.-----

Todas las viviendas, garajes, paredes de los edificios y sus acabados, así como los muros perimetrales deberán contar con el color, intensidad y tono que para los mismos hayan sido autorizados y deberán mantenerse en buen estado y condición. Los tonos de los colores contrastantes podrán ser a elección individual, siempre y cuando no constituyan una molestia para el vecindario. Todos los colores exteriores y acabados requieren la aprobación del Comité de arquitectura antes de su aplicación e instalación.-----

Sección 4. Vehículos.-----

Todos los vehículos deben estacionarse en los garajes, cocheras, caminos o las zonas de estacionamiento designadas. Ningún vehículo, barco, remolques, etc. podrá estacionarse en lotes baldíos. Cada ocupante será responsable de supervisar que los visitantes e invitados se estacionen en las zonas de estacionamiento. Aparte del mantenimiento regular, no se llevarán a cabo trabajos de reparación al aire libre. Los aceites y lubricantes que sean utilizados deberán desecharse adecuadamente, y no podrán ser desechados dentro del Fraccionamiento.-----

Podrán estacionarse vehículos recreativos (RV), caravanas y vehículos de cinco ruedas en las proximidades de la vivienda principal con la intención de ser utilizados como espacios adicionales para invitados por un período que no exceda de veinticuatro (24) horas durante veintiún (21) días (tres semanas) por cada trimestre de calendario. No podrán estacionarse para este propósito en cualquier camino (público o privado). Vehículos recreativos (RV), caravanas o vehículos de cinco ruedas podrán estacionarse en las proximidades de la vivienda principal para ser utilizados como vivienda por un período no superior a un año, únicamente durante la construcción. Vehículos recreativos deben mantenerse en buen estado de funcionamiento y deberán estacionarse únicamente en el lote que se está mejorando.-----

Vehículos recreativos (incluyendo, pero sin estar limitado a) vehículos todo terreno, buggies para las dunas, vehículos para arena ("Sand Rails") barcos, caravanas, auto caravanas-remolques, casas rodantes, no podrán conservarse o almacenarse dentro de las propiedades, excepto de forma temporal y transitoria. Sin embargo, nada impedirá el almacenamiento de este tipo de vehículos en las propiedades cuando sea en un edificio anexo especial para el almacenamiento de vehículos recreacionales o en garaje cubierto y sólo si la puerta del garaje puede cerrarse completamente. El almacenamiento de vehículos todo terreno ("off-road") y buggies para dunas será considerado apropiado si se estacionan en un área de cochera como vehículos de pasajeros.-----

Los camiones cuya capacidad exceda de una tonelada no podrán estacionarse o guardarse en las propiedades. Está prohibida la permanencia de estos vehículos no permitidos en cualquier entrada o área de estacionamiento expuestas, o cualquier calle (público o privado), exceptuando cuando sea para fines de carga, descarga, para hacer entregas o reparaciones de emergencia ("uso transitorio"), con la provisión de que el "uso transitorio" no deberá prolongarse por más de veinticuatro (24) horas durante siete (7) días consecutivos.-----

No está permitido llevar a cabo reparaciones, restauraciones o pintar algún vehículo, barco, remolque, aeronave o cualquier otro vehículo o equipo motor en cualquier calle (público o privado), lote, o en otro lugar dentro de la propiedad, salvo que se designe específicamente o en su totalidad dentro de un garaje cerrado, en el proveído de que podrá prohibirse tal actividad por completo si constituye un perjuicio o afectación



ambiental. -----

Sección 5. Animales. -----

No está permitido tener ni criar animales, ya sean aves, peces, reptiles e insectos o de cualquier otro tipo ("animales"), dentro de los lotes, salvo que se trate de un número razonable de aves, peces y hasta tres perros y gatos u otro animal doméstico, los cuales serán permitidos siempre y cuando no se tengan o críen con fines comerciales, ni en cantidades irracionales; no obstante lo anterior, en ningún caso estará permitido tener cualquier tipo de reptil o insecto u otro animal salvaje que pueda representar peligro para la comunidad. Bajo ninguna circunstancia podrá tenerse en la Propiedad algún animal que constituya o represente molestia o peligro para otros propietarios de los lotes. Los animales pertenecientes a propietarios, ocupantes, licenciarios, clientes, inquilinos o invitados deben mantenerse ya sea dentro de una porción cerrada o enrejada del lote, cuya delimitación haya sido autorizada o asegurados con una correa por una persona capaz de controlar al animal. -----

Asimismo, cada propietario tendrá responsabilidad sobre sí mismo y con cada uno de los otros propietarios, sus familias, invitados, inquilinos e invitados, por cualquier daño o molestia hecha a persona o propiedad alguna causado por un animal o mascota que haya sido introducido en la Propiedad por el mismo o alguno de sus familiares, inquilinos o invitados y tendrá asimismo el deber y la obligación de recoger los desechos de sus mascotas. Queda prohibido hacer ruido excesivo después de las 10 P.M. y antes de las 8 A.M. -----

Sección 6. Actividades Peligrosas. -----

No se podrá llevar a cabo ninguna actividad o mejora en ninguno de los lotes, que implique algún riesgo o se considere insegura para cualquier persona o bien. No está permitido el uso de ARMAS, MUNICIONES, INCLUYENDO FUEGOS ARTIFICIALES, dentro de la Propiedad por ninguna razón. Las armas de fuego son ilegales en México. Cualquiera que introduzca un arma de fuego a la Propiedad estará infringiendo las leyes mexicanas y será juzgado por las autoridades mexicanas. -----

Sección 7. Señalizaciones y Letreros. -----

Ninguna señal, letrero o anuncio publicitario de cualquier naturaleza, excepto en los casos autorizados por el Comité de Arquitectura se podrán erigir o mantener en el Fraccionamiento. Letreros comprendiendo la leyenda "En venta" de un tamaño de 24" x 24" (pulgadas) en metal o postes de madera de 4 x 4, y cualquier otro signo de "Se Vende" que haya sido colocado por el agente de bienes raíces son aceptables, previa autorización. Cualquier señalización colocada por el constructor durante la construcción deberá ser removida de la Propiedad dentro de los siete días siguientes a la finalización de la construcción, ya sea por el constructor o el propietario. Si no se retira dicha señalización, el propietario se hará acreedor a una multa de veinticinco (25) dólares

(moneda de los Estados Unidos de América) por cada trimestre, o en la proporción correspondiente al tiempo en que la señal permanezca.-----

Sección 8. Actos Molestos.-----

No estará permitida la realización de actos ofensivos o nocivos en el Fraccionamiento, así como tampoco se permitirá cualquier otra acción que resulte una molestia o daño a la comunidad. Vehículos todo terreno ("off-road"), vehículos para arena ("sand rails"), Buggies para dunas ("dune buggies"), y todo cualquier otro vehículo deberá respetar los límites de velocidad impuestos por la comunidad. Los vehículos todo terreno ("off-road") deberán permanecer en los caminos correspondientes. No está permitidas actividades como las carreras de vehículos o hacer donas dentro del Fraccionamiento. No está permitido tener llantas para arena ("paddle tires") sobre los caminos del Fraccionamiento. Se les pedirá que abandonen el Fraccionamiento a quienes infrinjan lo anteriormente dispuesto.-----

Sección 9. Cercos, Bardas y Muros.-----

No se permitirá la utilización de malla ciclónica u otros tipos de cercas. No se permitirán setos o cercas de Ocotillo. Se podrá permitir la colocación de muros de ladrillo o de bloques de concreto con acabado de estuco, cuando sea con el fin de proporcionar privacidad o seguridad para las mascotas así o delimitar áreas de juego, patio o área de la piscina, los cuales no podrán exceder de cinco (5') pies de altura de la siguiente manera; las columnas no pueden exceder cinco (5') pies y deben tener un mínimo de doce (12') pies de distancia entre ellas. Los muros de estuco no pueden exceder cuatro (4') pies. Podrá haber vallas de hierro forjado, pero no podrán exceder de cinco (5') pies. Sin embargo, los planos de construcción de dichos muros deberán ser aprobados por el Comité de Arquitectura para su construcción, así como los materiales, el estilo y la altura. Los muros de las esquinas y los muros de las intersecciones no podrán superar los siguientes límites: tres (3') pies de altura tratándose de estuco y dos (2') pies de hierro forjado, para un máximo de hasta cinco (5') pies. El hierro forjado deberá mantenerse en buen estado en todo momento. Los muros podrán construirse en la línea que divide la propiedad, del lado del propietario. En ningún momento se podrá bloquear la vista de los vecinos por encima de cuatro (4') pies. No podrán construirse muros en las áreas comunes por los Propietarios con el propósito, intención o resultado de limitar a otros Propietarios el acceso a las áreas comunes.-----

Sección 10. Basura.-----

Estará permitida la colocación de contenedores de basura en los lugares que el Comité de Arquitectura especifique, tomándose como parte de los gastos de la Asociación por los que los Propietarios pagan. Los propietarios serán responsables de tirar sus desechos y basura en los contenedores aprobados.-----

Sección 11. Mantenimiento Exterior.-----



Cada propietario de alguna construcción o estructura será responsable de mantenerla como fue diseñada originalmente, aunque esto implique la pintura, reparación, jardinería o la eliminación de basura y escombros. No se permitirán los incendios o el abrasamiento a excepción de cuando se trate del uso de asador para barbacoa al aire libre y otras formas de recreación realizada con equipo o instrumentos aprobados. No está permitido ningún tipo de contenedor exterior para almacenamiento, a excepción de automóviles, como se indica en este documento. **(Sección Modificada por la reunión anual de 2011.)**-----

Sección 12. Antenas, Antenas Parabólicas, Postes y otras estructuras.-----

No podrán instalarse o colocarse antenas, postes u otras estructuras, a menos que sea aprobado por el Comité Arquitectónico. El Comité Arquitectónico no tendrá autoridad sobre el tamaño, altura o la colocación de antenas de Telnor según lo que sea determinado por dicha empresa de comunicaciones y sus ingenieros. Las antenas parabólicas deben ser no más de veinte (20) pulgadas de diámetro, o aproximadamente 1 metro de diámetro si es oval, y deben instalarse por debajo del parapeto con el fin de que no sea visible desde la calle. Los paneles solares se pueden añadir cuando sea aprobado, pero por lo general sólo en garajes, cocheras o edificios anexos y deberán acatar las restricciones de altura. Todas las unidades de aire acondicionado, ductos, calentadores de agua, tanques de propano, antenas parabólicas, etc. no deberán ser visibles desde la calle o desde propiedades adyacentes y si se encuentran colocadas en el techo, su altura no deberá sobrepasar al parapeto, o deberán estar dentro del marco arquitectónico aprobado.-----

Sección 13. Operaciones petroleras o mineras.-----

No podrán conducirse operaciones de ningún tipo con el fin de hallar o extraer aceite, gas, grava, agua o minerales de cualquier tipo en los bienes inmuebles o propiedades sujetos a estos convenios.-----

Sección 14. Servidumbres.-----

Las servidumbres para la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos e instalaciones de drenaje están reservadas para todas las carreteras, áreas comunes y cualquier terreno localizado dentro de los cinco (5') pies a partir de las líneas divisorias de los lotes. La zona de servidumbre correspondiente a cada lote y todas las mejoras en ésta deberán mantenerse continuamente por el propietario del lote, excepto aquellas mejoras o alteraciones hechas por una autoridad pública, de las cuales será responsable aquel que las emita, debiendo responder de forma razonable una vez que el propósito de dicha alteración se haya logrado. Con la finalidad de mantener el aspecto del Fraccionamiento Playa de Oro, en el caso de que el inmueble no haya sido restaurado por la autoridad competente, la empresa de servicios públicos correspondiente o algún tercero responsable dentro de los ocho (8) meses siguiente a la fecha en que se hubiera realizado

la alteración, el propietario del lote estará obligado para restaurar dicho Lote(s) o estructuras a su condición original, reservándose el derecho de entablar o interponer de forma independiente las acciones legales que considere pertinentes en contra el autor. - -

----- **ARTÍCULO VIII** -----

----- **CONCESIÓN DE SERVIDUMBRES** -----

La Asociación otorga a los proveedores de servicios públicos, una servidumbre no exclusiva para acceder a las propiedades identificados como Áreas Comunes en cualquier y todo momento para efectos del cumplimiento de sus deberes y responsabilidades. Esta servidumbre expresamente abarca, sin limitación, el derecho del personal de bomberos que se encuentre participando en operaciones para la extinción de incendios, a la operación de vehículos y equipos en las áreas comunes sin incurrir en responsabilidad por daños realizados a la jardinería, plantas, cactus, arbustos o árboles, así como el derecho del personal de proveedores de servicios públicos, a hacer las excavaciones que sean necesarias para dar servicio y mantenimiento a los servicios públicos subterráneos, el acceso a áreas comunes, acceso a la playa y a utilizar dichas superficies para la operación de equipo, apilamiento de materiales excavados, según sea necesario, no obstante, tendrá la obligación de reparar la jardinería y caminos privados a su estado original. - - -

----- **ARTÍCULO IX** -----

----- **CONDICIONES GENERALES** -----

Sección 1. Aplicación. -----

La Asociación y cualquier propietario, tendrán el derecho de hacer cumplir, mediante cualquier procedimiento legal o de equidad, todas las restricciones, condiciones, pactos, reservas, gravámenes y cargos contenidos actualmente o que se establezcan en un futuro en las disposiciones de este Reglamento. La omisión de la Asociación o de cualquier propietario en cumplir con cualquier disposición o restricción contenida en este instrumento, en ningún caso será considerado como renuncia a su derecho para hacerlo posteriormente.-----

Los Propietarios/Miembros de la Asociación aceptan estar sujetos a la aplicación de este Reglamento. La Asociación podrá perseguir su ejecución a través de uno o más de los sistemas judiciales correspondientes en la ciudad de Mexicali, Baja California, México. - - -

Cualquier Tribunal que determine que ha ocurrido violación alguna a cualquier disposición de este Reglamento y o cualquier otro pertinente a la Asociación, tendrá derecho, además de los recursos anteriores, a exigir la disminución de los efectos de la violación, incluida la eliminación de las estructuras o mejoras, a costa del propietario del lote o lotes en los que se hubiese cometido la violación. Adicionalmente, la parte que prevalezca en última instancia en cualquier acción descrita en esta sección (evidenciado por una sentencia definitiva y firme en la que no proceda recurso alguno) tendrá derecho al pago de los honorarios de abogados incurridos en relación con la presentación o defensa de dicha



acción así como a cualquier otro recurso a los que tiene derecho por ley. -----

Sección 2. Autonomía de las disposiciones. -----

En el caso de que alguna de las obligaciones, opciones, privilegios, obligaciones o derechos instituidos por este Reglamento se declare ilegal por un tribunal de ley, dicha disposición será nula y quedará sin efectos.-----

La invalidación de cualquiera de estas obligaciones o restricciones mediante resolución u orden judicial, de ninguna manera afectará a las otras disposiciones, las cuales permanecerán en pleno vigor y efecto.-----

Sección 3. Obligatoriedad de los Estatutos Sociales y del Reglamento Interno. -

Los miembros de la Asociación han adoptado las condiciones, acuerdos y restricciones contenidas en este Reglamento para regir y regular las distintas actividades de la Asociación y del Fraccionamiento Playa de Oro. Dicho Reglamento podrá ser eventualmente enmendado, según lo dispuesto en los Estatutos de la Asociación. Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán en caso de existir discrepancia entre los Estatutos de la Asociación y este Reglamento o cualquier otro documento que rijan la Asociación. Toda persona, ya sea persona física o moral, será miembro de la Asociación o Asociado y estará sujeto a los derechos y obligaciones contenidos en los Estatutos y en este Reglamento Interior en virtud de haber adquirido un lote(s) en el Fraccionamiento Playa de Oro o, poseer una participación como beneficiario en un fideicomiso de bienes raíces constituido sobre un lote (s) del Fraccionamiento Playa de Oro. -----

----- TERMINA REGLAMENTO-----

4. Nombramiento o reelección, en su caso, de los miembros de la Junta Directiva de la Asociación.-----

En desahogo del cuarto punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea informó a los presentes la necesidad de elegir a nuevos miembros de la Junta Directiva, comentando que en virtud de que este año 2013 corresponde a un número impar, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo Vigésimo de los Estatutos de la Asociación, habrán de nombrarse los nuevos ocupantes de las posiciones con números impares (1, 3, 5, y 7), por lo que, los miembros de la Junta Directiva que ocupan dichas posiciones 1, 3, 5 y 7, con los cargos de Presidente, Secretario, Parlamentario y Suplente 2, hoy terminan su función. Los miembros de la Junta Directiva que ocupan las posiciones con números pares (2, 4 y 6) en los cargos de Vicepresidente, Tesorero y Suplente 1, a saber, los señores Jon Zimmerman, Jim Greene y George McClellan, seguirán desempeñando sus funciones durante el término señalado por los Estatutos. -----

El Presidente anunció que a fin de elegir a los nuevos integrantes que han de ocupar las cuatro posiciones desocupadas por quienes terminan hoy sus funciones, previamente se circularon a los Asociados las boletas con la lista de los candidatos propuestos mediante las cuales, los Asociados emitieron su voto eligiendo al efecto, 4 de los candidatos

participantes. -----

Consecuentemente, el Presidente procedió a hacer el conteo de las boletas e informó a los presentes que el resultado de la elección fue el siguiente: los candidatos que obtuvieron el mayor número de votos fueron los señores Don Koontz con 50 votos, Dan Slepian con 39 votos, Sharon Rhodes con 38 votos y Paul Easley con 31 votos, por lo que propuso ratificar sus nombramientos como nuevos integrantes de la Junta Directiva. - - - -

Acto continuo, una vez elegidos los miembros de la Junta Directiva, de conformidad con el Artículo Vigésimo de los Estatutos de la Asociación, entre ellos procedieron a discutir sobre las posiciones que ocuparía cada uno dentro de esta Junta y decidieron como a continuación se indica: El Señor Dan Slepian fungirá como Presidente ocupando la posición 1, Jon Zimmerman como Vicepresidente en la posición 2, Don Koontz como Secretario en la posición 3, Jim Greene como Tesorero en la posición 4, George McClellan como Parlamentario en la posición 5, Sharon Rhodes y Paul Easley como Suplentes ocupando las posiciones 6 y 7, respectivamente. -----

Después de discutir ampliamente lo anterior, el Escrutador certifica que la Asamblea, por mayoría de votos adoptó las siguientes: -----

-RESOLUCIONES-

I. SE RESUELVE, que los señores Jon Zimmerman, Jim Greene y George McClellan, quienes se encuentran ocupando las posiciones 2, 4 y 6, continuarán desempeñando sus funciones como integrantes de la Junta Directiva, durante el período señalado por los estatutos de la Asociación.-----

II. SE RESUELVE, que por mayoría de votos, los señores Donald Koontz, Daniel Slepian, Sharon Rhodes y Paul Easley, fueron elegidos como nuevos integrantes de la Junta Directiva a fin de ocupar las posiciones desocupadas (1, 3, 5 y 7), quienes iniciaran funciones a partir de la conclusión de la presente Asamblea.-----

III. SE RESUELVE, que después de comentar los diversos puestos dentro de la Junta Directiva, por unanimidad de votos de los Directores, decidieron entre ellos, asumir los puestos de la siguiente manera: Daniel Slepian fungirá como Presidente, Jon Alan Zimmerman como Vicepresidente, Donald Franklin Koontz como Secretario, Jim Greene como Tesorero, George McClellan como Parlamentario, Sharon Rhodes como Suplente 1 y Paul Easley como Suplente 2, respectivamente, quienes para el debido ejercicio de sus cargos en forma conjunta tienen los poderes y facultades de representación contenidos en el Artículo Vigésimo Primero de los estatutos de la Asociación, los cuales se tienen por aquí reproducidos para todos los efectos legales. Asimismo, para ejercer en forma conjunta se les faculta con los poderes que se mencionan en los Artículos Vigésimo Segundo, Vigésimo Tercero, Vigésimo Cuarto, Vigésimo Quinto y Vigésimo Sexto de los Estatutos de la Asociación.-----



LIC. XAVIER IBÁÑEZ ALDANA
NOTARIO No. 1
TECATE, B. C.

En vista de las anteriores resoluciones, los miembros de la Junta Directiva de la Asociación son los siguientes:-----

----- **JUNTA DIRECTIVA** -----

----- -Daniel Slepian----- -Presidente-----
----- -Jon Alan Zimmerman----- -Vicepresidente-----
----- -Donald Franklin Koontz----- -Secretario-----
----- -Jim Greene----- -Tesorero-----
----- -George McClellan----- -Parlamentario-----
----- -Sharon Rhodes----- -Suplente 1-----
----- -Paul Easley----- -Suplente 2-----

5. Presentación, discusión y aprobación, en su caso, del informe financiero de la Junta Directiva respecto a la situación financiera de la Asociación. -----

En desahogo del quinto punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea mostró a los presentes el informe financiero rendido por la Junta Directiva y al respecto mencionó que este año la Asociación recabó más cuotas que estaban pendientes por pagar que los años pasados.-----

Asimismo, el Presidente explicó a los presentes que la situación financiera de la Asociación es buena y que el bruto total en el balance final del año es de: US\$30,162.41 dólares (moneda de los Estados Unidos de América).-----

El Escrutador certifica que la Asamblea, después de discutir ampliamente lo anterior, por mayoría de votos se adoptó la siguiente:-----

----- **RESOLUCIÓN** -----

SE RESUELVE, aprobar el informe financiero de la Asociación conforme fue presentado por el Presidente.-----

6. Discusión y aprobación, en su caso, del presupuesto de la Asociación para el 2014. -----

En desahogo del sexto punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea propuso aprobar un aumento del cinco (5%) por ciento al presupuesto de la Asociación, lo que se traduce en un aumento a las cuotas anuales de los Asociados de US\$40 dólares (moneda de los Estados Unidos de América) para los lotes desarrollados y de US\$30 dólares (moneda de los Estados Unidos de América) para los lotes sin desarrollar, para tomar efecto a partir del año 2014.-----

El Presidente informó a los presentes de los resultados de la votación realizada por los Asociados sobre la aprobación del aumento del presupuesto, en la cual, la mayoría estuvo a favor de dicho aumento, por lo que propuso su aprobación, pues de no aprobarse el mismo, no habrá suficientes fondos para hacer las reparaciones necesarias.-----

Asimismo, el Presidente de la Asamblea mencionó que no existe certeza sobre el monto que será recaudado este año, ya que gran parte de los ingresos recabados este año y el

C
O
T
E
J
A
D
O

pasado fueron en virtud de que se recaudaron más cuotas de Asociados que se encontraban en mora.-----

Adicionalmente, el Presidente comentó que el asociado Jerry Yates preguntó si el cinco por ciento de las cuotas que se cobrarían corresponde a una cuota única, como si se tratase de una aportación, a lo que el Presidente respondió dejando claro que dicho cinco (5%) por ciento que se cobrará, consiste en un incremento fijo del cinco (5%) por ciento a las cuotas anuales, y no en una única aportación. A lo anterior, el Presidente agregó que se está solicitando el cinco (55) por ciento adicional debido a que en el presupuesto proyectado se están contemplando los ingresos que no son recibidos debido a los Asociados que no pagan, por lo que es preciso que este tipo de morosidad sea tomada en cuenta para proyectar los fondos del presupuesto global. De igual manera, el Presidente de la Asamblea comentó que este incremento en las cuotas anuales permitirá a los Asociados dar el mantenimiento y hacer las reparaciones necesarias para que las propiedades de la Asociación conserven su plusvalía.-----

El Presidente de la Asamblea mencionó que el asociado Rick Bogart hizo preguntas y resumió las razones para hacer el incremento del cinco (5%) por ciento en las cuotas, toda vez que de no aprobarse, no habrá suficiente dinero para el mantenimiento de los servicios y las propiedades.-----

Acto continuo, el Presidente de la Asamblea presentó una lista vigente de los Asociados reflejando aquellos que han pagado y aquellos que siguen atrasados en sus pagos, con lo que se demuestra que este año no se recolectará un monto significativo.-----

Por otro lado, el Presidente de la Asamblea comentó que el desarrollador estuvo de acuerdo en cubrir las cuotas omitidas por aquellos lotes que sean vendidos. Todas las cuotas y obligaciones pertinentes a los Asociados se pagarán al hacerse la venta de dichos lotes.-----

También, el Presidente de la Asamblea presentó el balance de ingresos de la Asociación señalando que los ingresos reflejados no son un excedente, ya que incluyen cuotas de 2013 que fueron pagadas en diciembre de 2012 para el ejercicio fiscal de 2013.-----

Finalmente, el Presidente de la Asamblea mencionó inquietudes por parte de los miembros, referentes a que la Junta Directiva debería tomar en cuenta que las cuotas correspondientes a los lotes que se encuentran en litigio no deben de ser consideradas, hasta que dichos litigios se hayan resuelto.-----

El Escrutador certifica que, tras haber discutido ampliamente lo anterior, los presentes unánimemente adoptaron la siguiente resolución:------

-RESOLUCIÓN-

SE RESUELVE aprobar un incremento del cinco (5%) por ciento en el presupuesto de la Asociación, lo que implica un aumento a las cuotas anuales de los Asociados de US\$40 dólares (moneda de los Estados Unidos de América) para los lotes desarrollados y de



US\$30 dólares (moneda de los Estados Unidos de América) por lotes baldíos, mismos que tomarán efecto a partir del año 2014.-----

7. Discusión y aprobación, en su caso, respecto de la adquisición y colocación de un contenedor de basura en la playa.-----

En desahogo del séptimo punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea anunció a los presentes que un contenedor de basura con capacidad de 55 galones fue colocado en la playa y que Jim Greene se ha encargado de su descarga. Al respecto, el Presidente comentó que el recolector de basura de San Felipe no está recolectando la basura de dicho contenedor, por lo cual, los asosiados lo han estado haciendo. A continuación el Presidente propuso continuar utilizando dicho contenedor de basura, ya que su uso ha contribuido a mantener la playa más limpia.-----

El Escrutador certifica que la Asamblea, después de discutir ampliamente lo anterior, por mayoría de votos adoptó la siguiente:-----

RESOLUCIÓN-----

SE RESUELVE, aprobar que se continúe con el uso del contenedor de basura en la playa.

8. Discusión y aprobación, en su caso, respecto de la planificación de proyectos de servicio comunitario.-----

Pasando a la discusión del octavo punto del orden del día, el Presidente anunció que se está trabajando en la organización de programas de servicio social consistentes en recolectar bolsas de plástico y basura en general en la comunidad, con el objeto de mantenerla en buenas condiciones. En virtud de que aún se continúa trabajando en este punto, el mismo será abordado posteriormente.-----

Después de discutir ampliamente lo anterior, el Escrutador certifica que por mayoría de votos se adoptó la siguiente:-----

RESOLUCIÓN-----

SE RESUELVE, que este punto deberá ser abordado en el futuro, toda vez que se sigue trabajando en el mismo.-----

9. Discusión y aprobación, en su caso, respecto de la reparación de la banqueta (pool deck) de la alberca.-----

Pasando a tratar el noveno punto del orden día, el Presidente de la Asamblea discutió con los presentes el costo de la mano de obra y el material por añadir textura antiderrapante en la banqueta adyacente a la alberca (pool deck). El Presidente mencionó que el presupuesto que se tiene es de US\$7,500.00 dólares (moneda de los Estados Unidos de América) y señaló que si los Asociados asisten con la demolición del adoquinado actual, dicho presupuesto podría reducirse al monto de US\$6,500.00 dólares (moneda de los Estados Unidos de América).-----

El Presidente de la Asamblea comentó que la asociada Joyce opinó que prefiere que ese dinero sea utilizado para colocar calentones solares en la alberca en vez de cambiar el

adoquinado. El Presidente precisó que, tomando en consideración que el adoquinado de la banqueta adyacente a la alberca representa un problema relacionado con la seguridad de los Asociados, la Junta Directiva ha tomado la decisión de hacer la reparación.-----

Aunado a lo anterior, el Presidente de la Asamblea comentó a los presentes que la Junta Directiva está contemplando la instalación de calentones solares para la alberca, lo que tendría un costo aproximado de US\$20,000.00 dólares (moneda de los Estados Unidos de América), sin embargo, antes de resolver sobre la colocación de dichos calentones, primeramente es necesario resolver otros problemas más apremiantes del fraccionamiento.-----

Asimismo, el Presidente de la Asamblea aclaró que en relación a la reparación del adoquinado de la banqueta adyacente a la alberca, la misma sólo podrá llevarse a cabo si hay suficiente dinero dentro del presupuesto. Si existe una disminución del presupuesto debido a cuotas no cobradas, entonces la reparación se aplazará hasta que existan los fondos necesarios.-----

El Escrutador certifica que la Asamblea, después de discutir ampliamente lo anterior, por mayoría de votos adoptó la siguiente:-----

-----**RESOLUCIÓN**-----

SE RESUELVE, reparar la cubierta de la alberca, siempre y cuando se reúna el presupuesto necesario para llevarlo a cabo.-----

10. Asuntos varios relacionados con los anteriores.-----

Por unanimidad de votos de los presentes, se autorizó al señores Licenciados Clemente Paredes Herrejón, Cecilia López León y Mildred Paulina Vargas Ruiz y a los señores Jorge Helios Ruíz Sánchez, Eugenio Glen Plascencia, para comparecer conjunta o separadamente como delegadas de esta Asamblea ante el notario público de su elección a protocolizar, en caso de ser necesario, esta acta o cualquier parte de la misma y para efectuar cualquier otra formalidad que fuere necesaria.-----

No habiendo ningún otro asunto que tratar, se suspendió la Asamblea para la elaboración de esta acta, la cual habiendo sido leída, fue aprobada, transcrita en el libro de actas correspondientes y firmadas por todos los presentes.-----

Esta Asamblea terminó a las 10:45 horas del día mencionado al principio.- Se agregaron al legajo de esta acta los siguientes documentos: **a)** Lista de asistencia; **b)** Copia de cartas poder; **c)** Copia de las boletas con las indicaciones de votación respectiva.- Sr. Donald Koontz, en su carácter de **Presidente de la Asamblea**.- Firmado.- Sr. Jim Greene, en su carácter de **Secretario de la Asamblea**.- Firmado.- Sr. Sam Grubb, en su carácter de **Escrutador de la Asamblea**.- Firmado.-----

-----**LISTA DE ASISTENCIA DE LA**-----

-----**ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS DE**-----

---"**ASOCIACIÓN DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO**", A.C.-----



-----CELEBRADA EL DÍA 25 DE MAYO DE 2013-----

Sr. Donald Koontz, en su carácter de **Presidente de la Junta Directiva de y de esta Asamblea.**- Firmado.- Sr. Jim Greene, en su carácter de **Secretario de la Junta Directiva y de esta Asamblea.**- Firmado.- y Sr. Sam Grubb, en su carácter de **Escrutador de la Asamblea.**- Firmado.- Richard Bogart, por su propio derecho.- Firmado.- Dennis Flannigan, por su propio derecho.- Firmado.- Patricia Cosman, por su propio derecho.- Firmado.- Joyce Lawrence, por su propio derecho.- Firmado.- Donnald McDermott, por su propio derecho.- Firmado.- Scott Parkman por su propio derecho.- Firmado.- Sharon Rhodes, por su propio derecho.- Firmado.- Donna Tompkins, por su propio derecho.- Firmado.- Paul Easley, por su propio derecho.- Firmado.- Karen Edwards por su propio derecho.- Firmado.- John & Melanie Forchelli por su propio derecho.- Firmado.- Benjamin King por su propio derecho.- Firmado.- Constance Layne, por su propio derecho.- Firmado.- George & Renee McClellan, por su propio derecho.- Firmado.- Gregory McKinney, por su propio derecho.- Firmado.- Alfonso Ocampo, por su propio derecho.- Firmado.- Daniel Slepian, por su propio derecho.- Firmado.- Geanine Taylor, por su propio derecho.- Firmado.- Jerry Yates, por su propio derecho.- Firmado.- Jon Zimmerman, por su propio derecho.- Firmado.- Sam Grubb, en representación de los señores: Timothy Brown, Jeremiah Carroll, Richard Demarzo, Jerry Duncan, Sandra Elder, Robert Farrell III & Eve Carrington, Richard Fontana, Sandra LaCoursiere, Lawrence Lavi, Jorge Leon, Mitchell Lerch & Jan Viehmann, Vincentt Lopez, Steven Papapetru, Bruce Parkman, Jane Ann Penley, Vincent Ragsdale &, Jorge Rivero, Amer Safadi, David Staley, Charles Starrett, Michael Stokes, Greg Tiwald, Angel Villanueva, Rogar Walls & y Devin Woodill, y en representación de Parkstrong S. de R.L. de C.V..- Firmado.-----

El suscrito Escrutador de la Asamblea general de Asociados **CERTIFI**
CA: Que en la misma se encontraban presentes las personas cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia, desde su apertura hasta su terminación.- San Felipe, municipio de Mexicali, Baja California a 25 de mayo de 2013.- Sr. Sam Grubb.- Firmado".-----

----- PERSONALIDAD: -----

La señorita Licenciada **Cecilia López León**, acreditó su personalidad con la misma acta que se protocoliza y manifiesta lo siguiente: -----

A).- Que en la asamblea cuya acta por esta escritura se protocoliza, estuvieron efectivamente presentes por su propio derecho o mediante apoderado los asociados de la Asociación, en los términos que en la misma se señalan.-----

B).- Que las firmas que aparecen en la propia acta, fueron efectivamente puestas por quien ahí se indica.-----

Yo, el Notario doy fe de la verdad del acto, de que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tuve a la vista, de que la compareciente me es personalmente conocida, no obstante lo cual se identificó con el documento que exhibe y

C
O
T
E
J
A
D
O

del cual una copia fotostática debidamente certificada se agrega al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura, marcada con la letra "B", de su capacidad legal para este otorgamiento y de que por sus generales manifestó ser: mexicana, originaria de Tijuana, Baja California, donde nació el siete de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, soltera, Abogada, con domicilio en la casa marcada con el número siete mil seiscientos nueve, de la calle Segunda, Zona Centro, en Tijuana, Baja California, de paso en esta ciudad. -----

Leída que fue esta acta a la compareciente a quien no hice saber las penas en que incurrirían los que declaran falsamente y no habiéndole explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, por ser perito en derecho, expresó su conformidad con ella y la firmó el día de su otorgamiento, en que la autorizo definitivamente; Doy Fe. -----

Cecilia López León.- Firmado.- La Firma del Notario.- El Sello de Autorizar.- -----

----- -INSERCIÓN:- -----

EL ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (2554) DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, DICE:-----

"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----

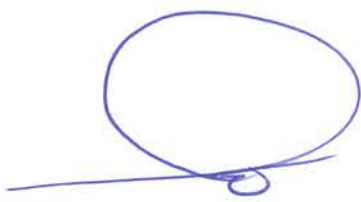
En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. -----

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.- -----

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que se otorguen". -

ES PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA QUE SE EXPIDE PARA LA **"ASOCIACIÓN DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO", ASOCIACIÓN CIVIL.-** VA EN VEINTIOCHO FOJAS ÚTILES, COTEJADO Y CORREGIDO.- -----

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS; DOY FE.- -----





EL LICENCIADO XAVIER IBANEZ ALDANA, TITULAR DE LA
NOTARIA NUMERO UNO DE ESTA MUNICIPALIDAD:
CERTIFICA
QUE LA PRESENTE COPIA fotostatica VA EN UNA
FOJA(S) UTIL(ES) ES FIEL REPRODUCCION DE SU ORIGINAL
CON LA CUAL SE COMPULSA PARA AGREGARSE AL APENDICE
DEL VOLUMEN 555 EN EL LIBRO DE LA ESCRITURA
NUMERO 32126 CON LA LETRA "B".
TECATE, BAJA CALIFORNIA A LOS nueve DIAS DEL MES DE
marzo DEL AÑO 2016 - DOY FE.





BAJACALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI
HOJA DE INSCRIPCIÓN

RPPC
BAJACALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD Y COMERCIO

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5753213
FECHA DE PARTIDA: 07 DE ABRIL DEL 2016
SECCIÓN: CIVIL
ANALISTA: JOSE JUAN REYNOSO ARROYO
VOLANTE: 1-16-21815

RECIBO OFICIAL: 10626
FECHA: 06 DE ABRIL DEL 2016
HORA: 10:01:21
MONTO: \$1,058.17 M.N

ACTO

PROTOCOLIZACION DE ACTA DE ASAMBLEA

ESCRITURA PÚBLICA

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 32126 DEL VOLUMEN NÚMERO 555 DE FECHA 09 DE MARZO DE 2016 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO 1 DE TECATE B.C.

TIPO DE ASAMBLEA

GENERAL DE ASOCIADOS

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION

MEXICALI B.C. A 25 DE MAYO DE 2013

DENOMINACION DE SOCIEDAD Y/O
ASOCIACION

ASOCIACION DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO A.C.

ACUERDO(S)

* SE RESUELVE APROBAR EL REPORTE PRESENTADO POR EL PRESIDENTE DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA VOTACION DE LOS ASOCIADOS RELATIVA A LA MODIFICACION Y ADOPCION DE LOS NUEVOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACION.

* SE RESUELVE RATIFICAR LAS MODIFICACIONES DE LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACION PREVIAMENTE APROBADOS POR LOS ASOCIADOS, LOS CUALES SE TIENEN ACONTINUACION REPRODUCIDOS EN ESTE INSTRUMENTO PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

* SE RESUELVE APROBAR Y RATIFICAR LOS CAMBIOS PROPUESTOS AL REGLAMENTO INTERIOR CUYA NUEVA VERSION SE REPRODUCE A CONTINUACION PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

* JUNTA DIRECTIVA

DANIEL SLEPIAN PRESIDENTE
JON ALAN ZIMMERMAN VICEPRESIDENTE
DONALDFRANKLIN KOONTZ SECRETARIO
JIM GRENE TESORERO
GEORGE MCCLELLAN PARLAMENTARIO
SHARON RHODES SUPLENTE 1
PAUL EASLEY SUPLENTE 2

* SE RESUELVE APROBAR EL INFORME FINANCIERO DE LA ASOCIACION CONFORME FUE PRESENTADO POR EL PRESIDENTE.

* SE RESUELVE APROBAR UN 5% EN EL PRESUPUESTO DE LA ASOCIACION.

Y DEMAS APROBACIONES SEÑALADAS EN LA PRESENTE ESCRITURA.

SOCIO(S)

ASOCIACION DE VECINOS FRACCIONAMIENTO PLAYA DE ORO A.C.

SOCIOS ACTUALES:

ANGEL RAFAEL VILLANUEVA SILVA
PARKSTRONG S. DE R.L. DE C.V.



SECCION CIVIL



SECCION CIVIL

Codigo de Autenticidad: 3518058

Firma Electronica Avanzada:

WLFMu/eOWJrJ2igr1T5EzKqRv1/rLTdlmvV+XJeM9p3j6fE4AYUK75WcJApNKsW4ByuCemMCct5IVZQphFFyiwz
dU+HJMi3xIKIXenGzrJEVRiagyoBUqav813okRXjtw+5TTel4OhUwRsiPk/BggYYjwLg4JUi+nomNhVJwBhg=

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI
HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5753213
FECHA DE PARTIDA: 07 DE ABRIL DEL 2016
SECCIÓN: CIVIL
ANALISTA: JOSE JUAN REYNOSO ARROYO
VOLANTE: 1-16-21815

RECIBO OFICIAL: 10626
FECHA: 06 DE ABRIL DEL 2016
HORA: 10:01:21
MONTO: \$1,058.17 M.N.

ANTECEDENTES

PARTIDA 5526290 SECCIÓN CIVIL ACTO CONSTITUCION DE SOCIEDAD FECHA DE INSCRIPCION
22/05/2009

SUBREGISTRADOR

KAREN YETZABEL OLVERA VILLANUEVA



Codigo de Autenticidad: 3518058

Firma Electronica Avanzada:

WLFMu/eOVJrJ2igr1T5EzKqRv1/rLTdlmvV+XJeM9p3j6fE4AYUK75WcJApNKsW4ByuCemMCct5IVZQphFFYiwz
dU+HJMI3xIKIXenGzrJEVRiagyoBUqav813okRXjtw+5TTel4OhUwRsiPk/BggYYjwLg4JUj+nomNhVJwBhg=



SECCION CIVIL