

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB



**REGLAMENTO DEL
CONDOMINIO RESIDENCIAL
DENOMINADO
ROYAL GOLF CLUB
EL CUAL TIENE
APLICABILIDAD PARA TODOS
LOS CONDOMINIOS DE LA
ASOCIACION CIVIL
DENOMINADA
ASOCIACION DE CONDOMINIOS
DEL CONDOMINIO ROYAL
GOLF CLUB, A.C.**

El Condominio Residencial, se ubica en la primera sección de la segunda etapa del Desarrollo Turístico Residencial “San Carlos Country Club”, ubicado en la población de San Carlos, Comisaria y fundo legal de Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora.

El presente Condominio se sujetara a las disposiciones aquí contenidas para los Condóminos de la “Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C.”

Toda persona física o moral que adquiera una o más propiedades exclusivas dentro del Condominio Residencial “Royal Golf Club”, está obligado a sujetarse al presente Reglamento, a los lineamientos de Diseño y Control Ambiental, a la escritura constitutiva del presente Condominio, al Reglamento, a los miembros que aun pertenezcan a la escritura constitutiva del condominio maestro, así como a todos y cada uno de los fideicomisos irrevocables traslativos de dominio en zona restringida que en su momento se conformen y al contrato por el cual haya adquirido su propiedad, así como a las demás disposiciones administrativas aplicables. Los arrendatarios, las personas al servicio de los propietarios y cualquiera otra que por cualquier circunstancia ocupe las propiedades exclusivas están obligados a observar las anteriores disposiciones en cuanto le sean aplicables.

FUNDAMENTO LEGAL

El presente reglamento se expide con fundamento en lo establecido por la Ley 101 así como por la Ley 293 Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y el

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

Código Civil para el Estado de Sonora, aplicado de manera supletoria y el Código de Comercio en su casa aplicado de manera supletoria en el caso de los Fideicomisos.

DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.- Los términos específicos que se usan en el presente reglamento se definen como sigue:

A.- LEY.- Ley 101 así como por la Ley 293 Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y el Código Civil para el Estado de Sonora, aplicado de manera supletoria y el Código de Comercio en su casa aplicado de manera supletoria en el caso de los Fideicomisos.

B.- ESCRITURA.- La escritura por la cual se constituye el presente régimen de propiedad en condominio.

C.- REGLAMENTO.- El presente Reglamento del Condominio que se aplica a todos y cada uno de los miembros de la Asociación de Condominios denominada Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C.

D.- FIDEICOMISO.- Son los contratos de fideicomiso derivados del Contrato de Fideicomiso maestro contenidos en las escrituras públicas números 5210, 5224 y 5221 pasadas ante la fe del Lic. J. Guillermo Yepiz Rosas, Notario Público número 13 de Guaymas, Sonora.

E.- CONDOMINIO MAESTRO.- El Régimen de Propiedad en Condominio que se constituirá sobre los terrenos del Desarrollo Turístico “San Carlos Country Club”, sobre los cuales tenga derechos los miembros de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., o cualquier empresa filial o subsidiaria de la misma el cual se constituirá para los efectos de que los condóminos, beneficiarios y propietarios de las diferentes propiedades exclusivas que lo conformen puedan utilizar las áreas comunes de dicho condominio maestro, cuyo mantenimiento estará a cargo de los condóminos, beneficiarios y propietarios de dicho condominio maestro.

F.- SECTORES.- Al conjunto de Propiedades Privadas que aprovechan áreas, servicios o bienes comunes, en forma independiente de otras áreas del mismo condominio y de las cuales sus Condóminos sujetan sus actividades a las resoluciones de la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS y a las decisiones de las Asambleas de Grupo a que correspondan,

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

G.- FIDEICOMISOS.- Son los Fideicomisos Irrevocables Traslativos de Dominio en Zona Restringida de manera individual que se derivan del fideicomiso maestro señalado en el inciso d).

H.- LINEAMIENTOS.- Son las regulaciones en la construcción, modificación y medidas de conservación del medio ambiente y ecológico, amparadas en los Lineamientos de Diseño y Control Ambiental anexos a la escritura constitutiva del Condominio.

I.- EL DESARROLLO.- es la empresa denominada SITUR INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS, S.A. de C.V.

J.- CONDOMINIO.- Son aquellos bienes que se han afectado al presente régimen de propiedad en condominio y que se describen en la escritura constitutiva del mismo.

K.- CONDOMINO.- Es la persona física o moral que adquiera, sea titular o beneficiario de una o más PROPIEDADES EXCLUSIVAS.

L.- BENEFICIARIO.- Es la persona física o moral que hubiere celebrado con EL DESARROLLO cualquier tipo de contrato, acuerdo o convenio preparatorio o definitivo, cuyo objeto fuere bajo cualquier título, la adquisición de la propiedad o de los derechos de uso, disfrute o aprovechamiento de una o más de las PROPIEDADES EXCLUSIVAS que integran el presente CONDOMINIO.

Sera también BENEFICIARIO la persona física o moral que sea cesionario de los derechos señalados en el párrafo anterior, siempre y cuando dicha cesión de derechos ya haya sido autorizada por EL DESARROLLO.

M.- PROPIEDAD EXCLUSIVA.- Son aquellos lotes del CONDOMINIO que pertenecen o están afectados por un contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio o Cesión de Derechos derivado de los mismos, por entero en forma individual y exclusiva a cada CONDOMINIO.

N.- BIENES DE PROPIEDAD COMUN.- Son aquellas áreas, bienes, instalaciones y servicios enumerados como tales en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y en general, todas las partes del condominio que no estén destinadas al uso exclusivo de cada CONDOMINO.

O.- BIENES DE PROPIEDAD COMUN DE USO PRIVATIVO.- Son aquellos bienes, de propiedad común que por su ubicación o su uso aprovechen únicamente dos o más PROPIEDADES PRIVADAS con indiviso y en los porcentajes que les correspondan.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

P.- GASTOS COMUNES.- Son las cantidades totales de un Presupuesto para mantenimiento y administración de los Bienes de propiedad Común del Condominio, que aprueba la Asamblea General de Condóminos y que se especifican en este Reglamento.

Q.- GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS.- Son todos aquellos que no estén previstos en el Presupuesto Anual aprobado por la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS y que sea necesario imponer a los CONDOMINIOS, BENEFICIARIOS Y PROPIETARIOS para hacer frente a situaciones especiales.

R.- CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION. Es la cantidad a pagar por cada CONDOMINO, BENEFICIARIO o PROPIETARIO para cubrir el total de Gastos Comunes y que se calcula en base al indiviso de cada PROPIEDAD EXCLUSIVA, expresado en la Escritura Constitutiva.

S.- ASAMBLEA DE CONDOMINIOS: Es el órgano supremo del CONDOMINIO, el cual se integra en los términos previstos en este Reglamento y que se deriva de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C.

T.- ASAMBLEA ADMINISTRATIVA. Es el órgano representativo de la Asociación de Condominios del Condominio Royal Golf Club, A.C. integrada por los miembros señalados en dicha Asociación Civil.

U.- ADMINISTRADOR: Sera la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., para el mantenimiento y administración del CONDOMINIO.

P.- COMITÉ DE VIGILANCIA: Es el órgano cuyas funciones se encuentran señaladas en el acta constitutiva de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C.

Q.- GERENTE. Es la persona física o moral que será contratada por la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., para ayudar en la recuperación de cuotas, mantenimiento, administración y demás funciones que le encargue la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.- El destino general de cada lote, era exclusivamente el indicado en LA ESCRITURA correspondiente según sea el caso, ya sea

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

como contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio en Zona Restringida, Cesiones de Derechos derivados de los mismos o escrituras de Compra Venta.-

ARTÍCULO 3.- El CONDOMINIO se clasifica como Condominio Único.

ARTÍCULO 4.- La ubicación del inmueble, superficie, medidas, linderos, que corresponde a cada propietario o beneficiario se determina en cada escritura.

ARTÍCULO 5.- Los CONDOMINOS serán responsables solidaria e ilimitadamente por el pago de todas las cuotas correspondientes al CONDOMINIO, en la proporción del indiviso que le corresponde al presente CONDOMINIO respecto de aquel y que se establecerá en la escritura constitutiva del mismo.

ARTÍCULO 6.- El presente Reglamento será obligatorio tanto para el CONDOMINIO como para sus causahabientes y sucesores, y para las personas que adquieran por cualquier título lotes o edificaciones de una PROPIEDAD EXCLUSIVA o el uso de los mismos, en los términos del presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 7.- Todos los CONDOMINOS están obligados a designar un domicilio convencional para todos los efectos de este Reglamento. En caso de cambio de domicilio, el nuevo deberá notificarse oportunamente y por escrito al ADMINISTRADOR Y AL GERENTE. De no existir tal aviso, serán válidos los comunicados dirigidos al último domicilio registrado.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS U OCUPANTES

ARTICULO 8.- Todo condómino podrá usar, disfrutar y disponer de su PROPIEDAD EXCLUSIVA en forma exclusiva sin más limitaciones que las que establezca LA ESCRITURA, el FIDEICOMISO, el presente REGLAMENTO, los LINEAMIENTOS, el contrato mediante el cual el CONDOMINIO haya adquirido su PROPIEDAD EXCLUSIVA y las demás leyes, reglamentos y disposiciones administrativas aplicables.

Los arrendatarios, las personas al servicio de los CONDOMINOS y cualquier otra que por cualquier circunstancia ocupen la PROPIEDAD EXCLUSIVA, quedan obligadas a observar las mismas disposiciones que los CONDOMINOS en cuanto les sean aplicables.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

ARTICULO 9.- Cada CONDOMINIO usara su PROPIEDAD EXCLUSIVA en forma ordenada y tranquila y exclusivamente para casa habitación y, por lo tanto, no podrá destinarla a usos distintos a los señalados en la ESCRITURA y efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás CONDOMINOS o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 10.- Todo CONDOMINIO deberá respetar en todo momento los límites en densidades de construcción y demás especificaciones contenidas en los LINEAMIENTOS anexos al presente y que forman parte del REGLAMENTO.

ARTICULO 11.- Los CONDOMINOS y en su caso los Arrendatarios deberán de abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que cause molestias a los demás, y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación su PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ARTÍCULO 12.- Cada CONDOMINIO deberá efectuar, bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ARTÍCULO 13.- Cada uno de los CONDOMINOS es directamente responsable de los hechos u omisiones que provoquen cualquier daño o perjuicio a terceros. Dicha responsabilidad del CONDOMINIO se hace extensiva a los hechos, actos u omisiones de sus empleados, contratistas, subcontratistas, familiares, sirvientes, visitas, arrendatarios o comodatarios.

ARTÍCULO 14.- Cuando cualquiera de los CONDOMINOS permita a un tercero hacer uso de SU PROPIEDAD EXCLUSIVA bajo cualquier título, deberá notificarlo por escrito al ADMINISTRADOR. En el escrito mencionado se especificará el nombre o nombres de las personas que se autorizan, información de contacto de las mismas, el tiempo de vigencia de su estancia y la manifestación de que el CONDOMINIO será responsable por cualquier daño que la persona autorizada pudiere causar al CONDOMINIO. El pago de cualquier carga de tipo fiscal que grave la operación por virtud de la cual haya permitido el uso de LA PROPIEDAD EXCLUSIVA será por cuenta del CONDOMINIO. El termino de arrendamiento de la PROPIEDAD EXCLUSIVA será por lo menos de 1 (un) mes de arrendamiento. Para el caso que el CONDOMINIO rente su PROPIEDAD EXCLUSIVA por un periodo menor al establecido, se hará acreedor a una multa por la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL 00/100 M.N.)

ARTICULO 15.- Los CONDOMINOS no harán ni dejaran de hacer a las personas que en cualquier forma utilicen sus PROPIEDADES EXCLUSIVAS y los BIENES DE PROPIEDAD COMUN, nada que pueda menoscabar el buen aspecto del CONDOMINIO, por lo tanto, deberán hacer uso de los mencionados bienes de manera ordenada, tranquila y conforme a la moral y las buenas costumbres.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

CAPITULO III.

ENAJENACION O AFECTACION DE PROPIEDADES EXCLUSIVAS

ARTICULO 16.- Cada CONDOMINIO podrá enajenar, gravar, arrendar a afectar en Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio o Cesión de Derechos de Fideicomisario, su PROPIEDAD EXCLUSIVA, sin necesidad de consentimiento de los demás CONDOMINOS. En la enajenación, gravamen o arrendamiento se entenderán comprendidos invariablemente los derechos de copropiedad en los BIENES DE PROPIEDAD COMUN DEL CONDOMINIO.

El derecho de copropiedad sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMUN sol será enajenable o gravable por terceros, conjuntamente con la PROPIEDAD EXCLUSIVA del cual se considera inseparable.

En los términos del artículo 24 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, no estará sujeto al derecho del tanto a favor de los demás condominios, la enajenación de los derechos de alguno de estos. El derecho del tanto se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate.

ARTICULO 17.- Los CONDOMINOS podrán enajenar o afectar en Fideicomiso su PROPIEDAD EXCLUSIVA, o arrendarla siempre que respeten las disposiciones al respecto que se contengan en la ESCRITURA, en el FIDEICOMISO, en este REGLAMENTO y en las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas aplicables.

Para aquellos casos en que la PROPIEDAD EXCLUSIVA sea detentada por varias personas, estas deberán nombrar a un representante común ante la ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

Sera obligatorio incluir en cada contrato mediante el cual se enajene, afecte, ceda o en cualquier forma se transmita la propiedad de lotes o edificaciones que sean parte de una PROPIEDAD EXCLUSIVA, que la persona que lo adquiriera, será solidariamente responsable de las obligaciones a cargo de la PROPIEDAD EXCLUSIVA a la que pertenezcan.

ARTICULO 18.- Queda sujeto a decisión de EL DESARROLLO, la autorización para afectar o enajenar cualquier lote o edificación derivado del Fideicomiso Maestro sobre la PROPIEDAD EXCLUSIVA de

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

cada CONDOMINIO, previo cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas aplicables.

Será obligatorio incluir en cada contrato mediante el cual se enajene, ceda o en cualquier forma se transmita la PROPIEDAD EXCLUSIVA, que la persona que lo adquiera, será solidariamente responsable de las obligaciones a cargo de la PROPIEDAD EXCLUSIVA a la que deriven. Una vez que la afectación, enajenación o cesión haya sido realizada derivada del Fideicomiso Maestro el Desarrollador no tendrá ninguna injerencia sobre la PROPIEDAD EXCLUSIVA, el CONDOMINIO y la Asociación de Condominios del Condominio Royal Golf Club, A.C.

ARTICULO 19.- En caso de enajenación, afectación o cesión de cualquier PROPIEDAD EXCLUSIVA, el nuevo CONDOMINO y las personas que posteriormente adquieran la propiedad por cualquier título, estarán sujetos al presente Reglamento y quedaran también ilimitada y solidariamente responsables por lo que se refiere a las obligaciones de todo tipo a cargo del anterior CONDOMINO, en relación con el aprovechamiento y uso de su PROPIEDAD EXCLUSIVA y de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

No se podrá enajenar, afectar o ceder ninguna PROPIEDAD EXCLUSIVA si el CONDOMINIO no está al corriente en el pago de sus cuotas condominales seas éstas ordinarias o extraordinarias aprobadas por la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS. Para ello el ADMINISTRADOR O GERENTE expedirá la constancia respectiva.

ARTICULO 20.- A fin de preservar las características del CONDOMINIO, los CONDOMINOS, BENEFICIARIOS O PROPIETARIOS, previa obtención de las licencias o permisos correspondientes, podrán realizar obras de construcción, excavación o limpieza dentro de su PROPIEDAD EXCLUSIVA, siempre y cuando respeten en todo momento los usos y destinos de la PROPIEDAD EXCLUSIVA, las especificaciones que para tal efecto se hayan pactado en el contrato mediante el cual hayan adquirido la PROPIEDAD EXCLUSIVA, en los LINEAMIENTOS ANEXOS al presente Reglamento y en las Leyes, Reglamentos y disposiciones administrativas aplicables.

Para estos efectos, el CONDOMINO o BENEFICIARIO previo al inicio de cualquier construcción dentro de su PROPIEDAD EXCLUSIVA deberá someter para su aprobación a la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., o a la persona o empresa que al efecto designe esta última, los planos y proyectos de las obras que pretenda efectuar.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

Una vez que se otorgue la escritura de transmisión, afectación o cesión de propiedad a favor del CONDOMINIO y siempre y cuando no exista adeudo alguno del CONDOMINIO con la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., los planos y proyectos de construcción serán autorizados por EL COMITÉ DE VIGILANCIA y por EL GERENTE.

Ningún CONDOMINIO podrá realizar obras que dañen, perjudiquen o pongan en peligro las construcciones de otros CONDOMINIOS o las instalaciones y áreas que comprenden los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

En caso de que el ADMINSTRADOR detecte la realización de obras en contravención a lo dispuesto en este artículo, apercibirá al CONDOMINIO infractor a fin de que detenga dichas obras y proceda a corregirlas. En el supuesto de que el CONDOMINIO haga caso omiso a lo determinado por el ADMINISTRADOR, este último llevará el caso a la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS a fin de que se determinen las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las multas, penas o sanciones que correspondan al CONDOMINIO infractor derivadas del contrato mediante el cual haya adquirido su PROPIEDAD EXCLUSIVA y de la legislación aplicable y en las Escrituras.

ARTICULO 21.- Los CONDOMINOS, BENEFICIARIOS y PROPIETARIOS deberán abstenerse de realizar todo acto, aun en el interior de SU PROPIEDAD EXCLUSIVA que impida o haga menos eficaz la operación, estorbe o dificulte el uso de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN, que varíen el uso y destino de su PROPIEDAD EXCLUSIVA o que contravenga de cualquier forma lo previsto en este REGLAMENTO, en los LINEAMIENTOS y en la ESCRITURA.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN

ARTÍCULO 22.- Son BIENES DE PROPIEDAD COMUN:

- a).- El terreno, vialidades, pórticos, corredores, jardines, andadores, alberca, asadores, áreas recreativas, berma de servicios, palapas, jacuzzi, áreas recreativas y demás bienes que sean de uso común.
- b).- Los locales destinados a instalaciones generales de servicios comunes y áreas administrativas o de seguridad.
- c).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común como fosas, cisternas, bombas, motores, albañales, canales, sistemas y conductos de distribución de agua,

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

drenaje, electricidad, gas, etc., con excepción de las que pertenezcan a cada villa o departamento.

ARTUCLO 23.- El derecho de cada CONDOMINO sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMUN, será proporcional al valor de su PROPIEDAD EXCLUSIVA de acuerdo a lo establecido en la ESCRITURA.

Todos los condóminos, beneficiarios, propietarios y ocupantes quedan obligados en los términos de la ESCRITURA y de este REGLAMENTO y serán responsables de los daños y perjuicios que causen en los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

ARTÍCULO 24.- Los BIENES DE PROPIEDAD COMUN no podrán ser objeto de acción divisoria ni podrán modificarse en cuanto a su forma o destino.

ARTICULO 25.- Cada CONDOMINO podrá servirse de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pero no tendrá derecho alguno de posesión sobre ellos.

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

ARTICULO 26.- En todo lo concerniente a la reparación y mantenimiento de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN, serán aplicables en lo conducente las disposiciones que sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establece la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.

ARTICULO 27.- Las obras necesarias para mantener el inmueble en buen estado de conservación y seguridad y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenaran por el ADMINISTRADOR, sin necesidad de acuerdo previo de los CONDOMINOS, y con cargo el presupuesto de gastos aprobado.

ARTICULO 28.- Aunque un CONDOMINO abandone sus derechos o renuncie a usar determinados BIENES DE PROPIEDAD COMUN, continuara sujeto a las obligaciones que le impone la LEY, la ESCRITURA, el presente REGLAMENTO y las demás disposiciones Legales aplicables.

CAPITULO V

BIENES DE USO PRIVATIVO

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

ARTICULO 29.- Aquellos BIENES DE PROPIEDAD COMUN que por su ubicación o por su uso aprovechen únicamente a dos o más PROPIEDADES EXCLUSIVAS, podrán convertirse en BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO, previa notificación por escrito de los titulares de dichas PROPIEDADES PRIVADAS al ADMINISTRADOR.

En tal caso, los BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO serán aprovechados exclusivamente por los CONDOMINOS titulares de las PROPIEDADES EXCLUSIVAS correspondientes, por lo que estos serán responsables del mantenimiento y administración de dichos BIENES, siendo a su cargo exclusivo todos los gastos que generen los mismos.

Para determinar la forma de contribuir en el mantenimiento y administración de los BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO, salvo pacto en contrario de la totalidad de los CONDOMINOS los cuales aprovechen dichos bienes, se procederá de la siguiente forma:

Se sumaran los porcentajes de indiviso en el CONDOMINIO general de las PROPIEDADES EXCLUSIVAS a las cuales aprovechen los BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO en cuestión. El porcentaje que tenga cada una de dichas PROPIEDADES PRIVADAS se multiplicara por cien y se dividirá entre la suma de porcentajes de indiviso de las PROPIEDADES EXCLUSIVAS.

El resultado será la proporción de aportaciones que tenga que realizar cada PROPIEDAD EXCLUSIVA para el mantenimiento y administración de los BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO.

En tanto los CONDOMINOS interesados llevan a cabo la conversión de los BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO, se les considerara como BIENES DE PROPIEDAD COMUN, en el entendido de que una vez realizada la conversión respectiva NO se modificara el indiviso del CONDOMINIO general, pero las cantidades pagadas por la totalidad de los CONDOMINOS del CONDOMINIO que hubieran correspondido al mantenimiento y administración de los BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO se destinaran únicamente a los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

CAPITULO VI

DE LOS SECTORES.

ARTICULO 30.- SE DEROGA.

ARTICULO 31.- SE DEROGA.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

ARTICULO 32.- SE DEROGA.

ARTICULO 33.- SE DEROGA.

ARTICULO 34.- SE DEROGA.

ARTICULO 35.- SE DEROGA.

ARTICULO 36.- SE DEROGA.

ARTICULO 37.- SE DEROGA.

CAPITULO VII.

PROHIBICIONES POR SECTOR

ARTICULO 38.- SE DEROGA.

ARTICULO 39.- SE DEROGA.

CAPITULO VIII.

RESPONSABILIDADES FINANCIERAS DE LOS CONDOMINOS, BENEFICIARIOS Y PROPIETARIOS

ARTICULO 40.- Son GASTOS COMUNES aquellos que se apliquen a los siguientes rubros:

- a).- Los impuestos, derechos y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los CONDOMINOS, BENEFICIARIOS y PROPIETARIOS en forma colectiva.
- b).- Reparación, limpieza, administración, conservación, seguridad y reposición de BIENES DE PROPIEDAD COMUN.
- c).- Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del inmueble.
- d).- Los honorarios que deban pagarse al ADMINISTRADOR y a las personas contratadas por este.
- e).- Las erogaciones que deban efectuarse para la adquisición y conservación de utensilios o maquinaria requeridos para la conservación, limpieza, reparación, reposición y seguridad de los BIENES PROPIEDAD COMUN.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

f).- El monto de las primas de seguro que en su caso se contrate sobre los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

g).- Los gastos para la prestación, suministro y mantenimiento de servicios comunes.

h).- Los gastos por concepto de consumo de agua, electricidad y gastos en materiales de consumo de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

i).- Los gastos por pago de impuestos prediales y demás contribuciones, impuestos y derechos que graven a los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

j).- La parte proporcional según indiviso del pago por cuota de mantenimiento y administración que corresponda a la PROPIEDAD EXCLUSIVA respecto del CONDOMINIO MAESTRO del que forme parte.

k).- Los gastos que se deriven para la construcción de diversas instalaciones en LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN, tales como palapas, alberca, instalaciones recreativas, etc.

ARTICULO 41.- Cada BENEFICIARIO se obliga a contribuir al pago de los GASTOS COMUNES, de acuerdo con el presupuesto aprobado y en la forma de pago que se determine.

ARTICULO 42.- Son GASTOS COMUNES, extraordinarios todos aquellos que no estén previstos en el presupuesto anual aprobado por la ASAMBLEA DE CONDOMINOS, para determinar el monto de los GASTOS COMUNES ordinarios y que sea necesario imponer a los BENEFICIARIOS Y PROPIETARIOS para hacer frente a situaciones especiales.

ARTICULO 43.- Los BENEFICIARIOS Y PROPIETARIOS deberán pagar las cuotas de GASTOS COMUNES ordinarios a su cargo, en la proporción anual que les corresponda a su fecha de adquisición, por lo que al primer año se refiere, y por semestres adelantados pagaderos los meses de enero y julio de cada año subsecuente, sin necesidad de requerimiento previo en las oficinas de la administración o en la forma que acuerde la ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

ARTICULO 44.- El acta de ASAMBLEA en que se determine el pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, para cubrir los GASTOS COMUNES ordinarios o en que se distribuyan los GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS o ya efectuados, será protocolizada ante Notario Público en términos de la LEY, y adquirirá la calidad de título ejecutivo de cobro que trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, en los términos del artículo 37 de la LEY, el cual se podrá ejercitar

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

en contra de la PROPIEDAD EXCLUSIVA o de otros bienes propiedad del BENEFICIARIO.

ARTICULO 45.- Todos los impuestos, derechos y gastos que se causen sobre cada una de las PROPIEDADES EXCLUSIVAS, correrán exclusivamente a cargo de los titulares de las mismas.

ARTICULO 46.- Serán exclusivamente a cargo de los CONDOMINOS, BENEFICIARIOS, PROPIETARIOS o de sus empleados, contratistas, subcontratistas, familiares, sirvientes, visitas, arrendatarios o comodatarios, las cantidades necesarias para la reparación de los daños que los propios CONDOMINOS o las personas antes indicadas, ocasionen a las PROPIEDADES EXCLUSIVAS los BIENES DE PROPIEDAD COMUN, los BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO y las instalaciones afectas a ellos.

CAPITULO IX

DE LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y DE RESERVA

ARTICULO 47.- Una vez realizados los pagos de los CONDOMINOS, BENEFICIARIOS O PROPIETARIOS, el CONSEJO DE ADMINISTRACION creara dos fondos: uno que será aplicado a los gastos de mantenimiento y administración y el otro de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria necesaria para la operación y mantenimiento de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN. El importe del fondo de mantenimiento y administración será determinado por la ASAMBLEA DE CONDOMINOS en el presupuesto anual de gastos que para este efecto formule el ADMINISTRADOR y que apruebe la propia ASAMBLEA.

ARTICULO 48.- Para la creación del FONDO DE RESERVA, los BENEFICIARIOS cubrirán una cantidad equivalente al 15% (quince por ciento) del importe de presupuesto anual de GASTOS COMUNES.

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

ARTICULO 49.- Cuando estos fondos no fueren suficientes para sufragar los GASTOS COMUNES cada BENEFICIARIO deberá aportar la cuota adicional que acuerde la ASAMBLEA DE CONDOMINOS; para tal efecto el ADMINISTRADOR convocara a la ASAMBLEA correspondiente para que se le provea de recursos y se autorice el gasto.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

CAPITULO X

ASAMBLEA DE CONDOMINOS

ARTICULO 50.- La ASAMBLEA DE CONDOMINOS es el órgano supremo del CONDOMINIO que rige los BIENES DE PROPIEDAD COMUN y sus resoluciones tomadas de acuerdo a las reglas que más adelante se indican, obligaran a todos y cada uno de los CONDOMINOS, BENEFICIARIOS Y PROPIETARIOS, incluyendo a los disidentes y a los ausentes, quienes no tendrán acción legal para anular o modificar las resoluciones tomadas en cualquier ASAMBLEA DE CONDOMINOS legalmente constituida.

La ASAMBLEA DE CONDOMINOS estará integrada por los CONDOMINOS que se presenten por su propio derecho, por medio de representantes o por autorización Fiduciaria, a las asambleas legalmente convocadas y tendrán los votos que les correspondan. Las ASAMBLEAS podrán ser ordinarias, especiales y extraordinarias.

ARTICULO 51.- Las ASAMBLEAS ORDINARIAS DE CONDOMINOS deberán ser celebradas por lo menos una vez cada año, en el lugar designado por el ADMINISTRADOR de preferencia dentro del CONDOMINIO y aprobado por el COMITÉ DE VIGILANCIA, podrán desarrollar de acuerdo con el Orden del Día, los siguientes puntos:

a).- Analizar, discutir y en su caso aprobar las cuentas que rinda el ADMINISTRADOR respecto del último periodo de su gestión.

b).- Discutir y aprobar el presupuesto anual para el siguiente ejercicio que a tal efecto presente el ADMINISTRADOR y que incluye los presupuestos de los Sectores y determinar la forma en que se suministraran los fondos necesarios para cubrirlo. En este presupuesto deberá ser incluido el fondo de reserva.

c).- Resolver todo lo concerniente a los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

d).- Aprobar la realización de obras o trabajos en los BIENES DE PROPIEDAD COMUN cuando el monto de aquellos no exceda en más del quince por ciento el total del presupuesto del ejercicio en el cual se lleven a cabo.

e).- En su caso, resolver sobre la conversión de BIENES DE PROPIEDAD COMUN a BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO, estableciendo las bases para su administración, mantenimiento y para

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos BIENES COMUNES DE USO PRIVATIVO ante el ADMINISTRADOR, o en su caso ante la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

f).- Resolver sobre cualquier modificación a la escritura constitutiva del CONDOMINIO y al presente REGLAMENTO.

g).- Designar, fijar la remuneración y remover a los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA.

h).- Nombrar y remover al ADMINISTRADOR y GERENTE, fijar su remuneración y resolver en definitiva sobre los casos de suspensión que del mismo realice el COMITÉ DE VIGILANCIA.

i).- Otorgar los poderes que sean necesarios para la administración y mantenimiento del CONDOMINIO.

j).- Precisar las responsabilidades del ADMINISTRADOR frente a terceros, las que corran a cargo de los CONDOMINIOS, BENEFICIARIOS y PROPIETARIOS por actos de aquel ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

l).- Cualquier otro asunto considerado en el Orden del Día.

k).- Revisión de que las cuotas de condóminos hayan sido cubiertas y en caso de que existan condóminos que no las hayan cubierto se realicen las cuestiones legales correspondientes frente a los propietarios o Instituciones Fiduciarias, así como en caso de no haber realizado los pagos correspondientes se les prohíba utilizar las tarjetas de acceso correspondientes.

ARTÍCULO 52.- Las ASAMBLEAS ESPECIALES DE CONDOMINIOS serán celebradas cada vez que sea necesario, para resolver sobre la prestación de servicios y problemas que surjan entre dos o más SECCIONES DEL CONDOMINIO o entre CONDOMINIOS colindantes.

Las asambleas especiales o extraordinarias generales de condóminos serán celebradas cada vez que sea necesario efectuar cambios de fondo al presente reglamento, al acta constitutiva de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., otorgamiento de poderes y las demás consideradas por el Código Civil vigente.

ARTÍCULO 53.- Las convocatorias para ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS se harán por lo menos con 10 días naturales de anticipación a la fecha señalada para su celebración, e incluirán en todos los casos la Orden del Día. Las convocatorias será fijadas en un

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

lugar visible de las oficinas de la Administración, Caseta y de Vigilancia y se comunicaran, además por escrito a cada uno de los miembros de la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS, depositando con antelación a la debida para cumplir con lo estipulado en la primera parte de este artículo, en la dirección electrónica que para tal efecto señale cada CONDOMINIO en el contrato mediante el cual haya adquirido la titularidad de su PROPIEDAD O DERECHOS DE SU PROPIEDAD EXCLUSIVA, o por la PUBLICACION CORRESPONDIENTE en el Diario de mayor circulación para el Estado de Sonora.

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

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

ARTÍCULO 54.- Para las ASAMBLEAS ORDINARIAS DE CONDOMINIOS habrá quorum en primera convocatoria si se encuentra presente o representado mediante carta poder simple, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de la totalidad del indiviso del CONDOMINIO y sus resoluciones serán validas cuando sean aprobadas por los votos que representen la mayoría del indiviso presente. Si en la fecha y a la hora señaladas para la celebración de la ASAMBLEA citada en primera convocatoria no hubiere quorum necesario, se procederá a esperar treinta minutos para la reunión en segunda convocatoria y en tal caso, la ASAMBLEA podrá celebrarse con cualquier numero de CONDOMINIOS que se encuentren presentes, en el entendido de que cada CONDOMINIO tendrá los votos equivalentes al porcentaje de indiviso del CONDOMINIO que le corresponde.

ARTÍCULO 55.- Las ASAMBLEAS serán presididas por quien sea electo Presidente de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., y en caso de ausencia por el Vicepresidente de dicha asociación y el secretario del consejo de la misma designara entre los concurrentes, a dos personas que actuaran como Escrutadores, a fin de constar la existencia del quórum legal y la votación de las resoluciones.

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

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

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

ARTICULO 56.- En caso de encontrarse reunido el cien por ciento del indiviso del CONDOMINIO la ASAMBLEA podrá variar, modificar, adicionar o disminuir el Orden del Día.

ARTÍCULO 57.- De cada ASAMBLEA, la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., a través de su secretario, reunirá y guardara constancia de:

- a).- Copia de la convocatoria enviada a los CONDOMINOS.
- b).- El Acta de la ASAMBLEA firmada por el Presidente, Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., y los Escrutadores de la ASAMBLEA.
- c).- La lista de asistencia autorizada por los Escrutadores.
- d).- Todos aquellos informes que llegaren a presentarse, así como documentos que, a petición de alguno de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, deban conservarse.

ARTICULO 58.- Las actas de las ASAMBLEAS DE CONDOMINOS se conservaran bajo custodia de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C., quien podrá solicitarle al GERENTE que las resguarde.

Las Actas deberán ser autorizadas con la firma del Presidente, el Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C. y los Escrutadores de la Asamblea, así como la firma del COMITÉ DE VIGILANCIA, así como por la lista de asistencia de los CONDOMINOS asistentes que así quisieran hacerlo, no causando efecto especial la omisión de la firma de estos últimos.

En caso de ausencia o falta del Secretario o del Presidente del Comité de Vigilancia las actas serán firmadas por el Presidente de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C. quien es el presidente de la Asamblea y las demás personas que este designe, pero siempre para su validez deberán contener la firma de los escrutadores que verifiquen que los acuerdos se tomaron por mayoría de votos.

Cuando fuere necesario o conveniente Protocolizar ante Notario Público alguna de las Actas, podrán formalizar este acto el PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA quien es el Presidente de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C. o la persona que este designe.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

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

En el caso de votación para nombramiento del PRESIDENTE, VICE-PRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO y 2 VOCALES que son del Consejo de Administración y del COMITÉ DE VIGILANCIA que lo serán el PRESIDENTE, VICE-PRESIDENTE, SECRETARIO Y 2 VOCALES, podrá ser realizado por votación secreta en caso de que así se requiera en la asamblea.

Podrán convocar a una ASAMBLEA DE CONDOMINOS:

1.- EL PRESIDENTE, EL TESORERO Y/O EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ASOCIACION DE CONDOMINOS DEL CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB, A.C.

2.- EL ADMINSTRADOR.

3.- EL PRESIDENTE COMITÉ DE VIGILANCIA

4.- EL GERENTE POR ASI SOLICITARLO EL CONSEJO DE ADMINISTRACION A TRAVES DEL PRESIDENTE Y/O SECRETARIO Y/O TESORERO.

4.- LOS CONDOMINOS que representen cuando menos el veinticinco por ciento del indiviso del CONDOMINIO.

CAPITULO XI

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 59.- Los BIENES DE PROPIEDAD COMUN serán administrados por la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C. quien es el ADMINISTRADOR. En su caso el consejo de Consejo de Administración durara en su cargo el plazo de 2 años continuos, pudiendo ser reelectos al término del periodo administrativo subsecuente.

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

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

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

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

IV.- Conservar las actas del CONDOMINIO y recabar la documentación relativa a los BIENES DE PROPIEDAD COMUN, los que en todo tiempo podrán consultar los CONDOMINOS.

V.- Llevar las Actas de las ASAMBLEAS GENERALES DE CONDOMINIOS y el libro de Registro de Acreedores.

VI.- Atender la operación de los BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

VII.- Realizar las obras que sean necesarias, en los términos del presente Reglamento y de la escritura constitutiva del CONDOMINIO, para mantener a los BIENES DE PROPIEDAD COMUN en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que funcionen eficazmente.

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

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

X.- Coordinar las resoluciones tomadas en las ASAMBLEAS DE GRUPO, a fin de que el mantenimiento de las áreas comunes sea compatible con el del CONDOMINIO.

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

XII.- Proceder en contra del lote u otros bienes propiedad del CONDOMINIO y BENEFICIARIO cuando este incumpla en su obligación de pago de las cuotas.

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

XIV.- Entregar anualmente a cada CONDOMINIO y BENEFICIARIO que lo solicite, con antelación de por menos treinta días a la celebración

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

de la ASAMBLEA DE CONDOMINOS, recabando acuse de recibo, un estado de cuenta que muestre:

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

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

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

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

XVI.- Apoyar la realización de las ASAMBLEAS del Consejo de Administración.

XVII.- Intervenir, en coordinación con el COMITÉ DE VIGILANCIA, en las decisiones que se deben adoptar en problemas que surjan entre CONDOMINOS.

XVIII.- Confirmar que las decisiones adoptadas sobre los problemas entre CONDOMINOS, se cumplan fielmente.

XIX.- Exigir al CONDOMINO, BENEFICIARIO Y PROPIETARIO infractor de las disposiciones emanadas de la ASAMBLEA GENERAL, con la representación de los demás CONDOMINOS, el cumplimiento de sus obligaciones y ejercitar las acciones necesarias en contra del mismo, incluyendo la suspensión del uso de los bienes de PROPIEDAD COMUN al CONDOMINO, BENEFICIARIO Y PROPIETARIO infractor.

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

XXI.- Cuidar el debido cumplimiento y observancia de las disposiciones de la ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

XXII.- Prestar la garantía que en su caso determine la ASAMBLEA DE CONDOMINOS para caucionar las responsabilidades en que pudiera incurrir terceros tales como contratistas en el en el ejercicio a su cargo.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

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

ARTICULO 60.- Cualquier posición del CONSEJO DE ADMINISTRACION podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del periodo respectivo mediante resolución de la ASAMBLEA DE CONDOMINOS, por causa de suma negligencia, malversación de fondos, culpa grave o dolo en el desempeño de su cargo.

ARTÍCULO 61.- El ADMINISTRADOR saliente está obligado a rendir cuentas hasta el últimodía de su gestión. La rendición de cuentas se hará con base en los estados contables y financieros que entregue el COMITÉ DE VIGLANCIA o a la persona destinada para sustituirlo, cuando sea ese el caso.

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

ARTICULO 62.- En caso de que alguno de los ADMINISTRADORES fuera negligente para levantar los inventarios, el ADMINISTRADOR afectado podrá solicitar la intervención de un despacho de Contadores Públicos de reconocido prestigio para resolver el levantamiento del inventario respectivo. Para evitar controversias, el afectado requerirá al negligente por medio de un escrito entregado en presencia de Notario Público.

ARTÍCULO 63.- En las actas de recepción de inventarios se harán constar los siguientes puntos:

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

ARTÍCULO 64.- La rendición de cuentas que hará el ADMINISTRADOR saliente se ajustara al siguiente procedimiento:

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

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

Para que sean aplicables los ARTICULOS 60, 61, 62, 63 y 64 de este reglamento tendrán que demostrar en juicio que existió mala fe por parte cualquier de los miembros del Consejo de Administración ya que todos y cada uno de los miembros de dicho consejo actúan de buena fe y sin remuneración alguna y en el caso de que exista algún tipo de controversia con respecto a terceros la ASAMBLEA DE CONDOMINOS responderá por el Consejo de Administración por los daños y perjuicios que pudieran haberse causado, en el caso de que se contratara asistencia legal se utilizara el Fondo de Reserva ya que la ASAMBLEA DE CONDOMINOS apoyara en todo momento a cualquiera de los miembros del Consejo de Administración.

CAPITULO XII

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 65.- EL COMITÉ DE VIGILANCIA es el órgano colegiado del CONDOMINIO cuya principal función consiste en cerciorarse de que el CONSEJO DE ADMINISTRACION cumpla con los acuerdos de la ASAMBLEA DE CONDOMINOS, de la LEY y las demás Leyes, Reglamentos y otras disposiciones administrativas aplicables.

ARTICULO 66.- EL COMITÉ DE VIGILANCIA será integrado por un PRESIENTE, VIC-PRESIDENTE, SECRETARIO Y DOS VOCALES quienes duraran en su cargo dos años continuos, contados a partir de la fecha en que ocupen su puesto, pudiendo ser reelectos al término del periodo administrativo subsecuente.

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

a).- Vigilar que el ADMINISTRADOR cumpla con las atribuciones que este Reglamento y la ASAMBLEA DE CONDOMINOS le confieran, y en caso de advertir violaciones graves, convocar a la ASAMBLEA DE CONDOMINOS para que resuelva lo procedente.

b).- Cerciorarse de que el ADMINISTRADOR cumpla con las resoluciones que emanen de las ASAMBLEAS DE CONDOMINOS.

c).- Cuando proceda, dar su conformidad para la realización de obras y trabajos no presupuestados en los BIENES DE PROPIEDAD COMUN, sin necesidad de celebrar ASAMBLEA DE CONDOMINOS, siempre y cuando el monto de dichas obras o trabajos no exceda en quince por ciento del total del presupuesto del ejercicio en cuestión.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

d).- Comprobar que el fondo de reserva se encuentre siempre en el nivel adecuado, así como verificar la adquisición y reposición de implementos y maquinaria en que se inviertan las cantidades de este fondo, y en su caso que la aplicación del mismo se haga conforme a lo establecido por la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

e).- Dar cuenta a la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS respecto de sus observaciones sobre la administración del CONDOMINIO.

f).- Coadyuvar con el CONSEJO DE ADMINISTRACION, siempre que este así lo solicite, en hacer llamados a los CONDOMINIOS sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

g).- Aprobar el informe que prepare el CONSEJO DE ADMINISTRACION sobre avances y problemas de los programas acordados en la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

h).- Cuidar de la buena gestión y eficiencia del CONSEJO DE ADMINISTRACION, recibir de los CONDOMINIOS en contra del mismo y tomar medidas que estime conveniente en vista de dichas quejas.

i).- Colaborar con EL CONSEJO DE ADMINISTRACION para designar y contratar a profesionistas y peritos para la realización de obras y trabajos necesarios para el mejor funcionamiento de los BIENES DE USO COMUN, y en su caso aprobar las remuneraciones correspondientes.

j).- Resolver los asuntos que no estén reservados al CONSEJO DE ADMINISTRACION o a la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

k).- Autorizar las medidas de emergencia que estime convenientes en los casos en que, aun cuando sean competencia exclusiva de la ASAMBLEA GENERAL o de las ASAMBLEAS DE GRUPO de asuntos que no puedan quedar pendientes hasta la reunión rutinaria de estas.

l).- Convocar a ASAMBLEA cuando no lo haga el CONSEJO DE ADMINISTRACION en los términos de este Reglamento.

m).- Presentar anualmente un informe a la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS sobre las actividades que el COMITÉ DE VIGILANCIA haya realizado en el año anterior.

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

o).- Emitir su opinión, cuando corresponda, sobre los proyectos de construcción o modificación que se sometan a la Administración del

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

Condominio, a fin de comprobar el cumplimiento de las normas establecidas en los LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL.

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

q).- Se establece en este momento que el COMITÉ DE VIGILANCIA contara con un fondo de contingencias o gastos de por lo menos \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) pero podrá ser la ASAMBLEA en su conjunto quien determine el monto establecido.

ARTÍCULO 68.- En cualquier momento los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA podrán ser removidos y sustituidos por los CONDOMINOS que los hayan elegido en los términos del presente Reglamento.

ARTICULO 69.- Las Sesiones del COMITÉ DE VIGILANCIA serán llevadas cada vez que así se requieray podrán ser celebradas en cualquier momento para dar curso a los asuntos de su competencia, sesionando válidamente con la presencia de tres o más de sus miembros y siempre en presencia de por lo menos el Presidente o Vicepresidente del CONSEJO DE ADMINISTRACION. El Presidente del COMITÉ DE VIGLANCIA hará las convocatorias por escrito, presidirá las reuniones cuando esté presente y tendrá voto de calidad en caso de empate.

En caso de que algún acuerdo sea sometido a votación el voto de calidad siempre lo tendrá el PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

CAPITULO XIII

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 70.- Cuando algún CONDOMINO, BENEFICIARIO o PROPIETARIO no pague las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION determinadas a su cargo, sean ordinarias o extraordinarias, dentro de los meses de Enero y Julio de cada año, o en el plazo señalado para su pago, en los términos del Artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, en tanto se celebre la primer asamblea de condóminos deberán pagarse intereses iguales a los que establezca el Banco de México en lo relacionado al interés bancario actual y aplicable lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que el ADMINISTRADOR tome en contra de la PROPIEDAD EXCLUSIVA u otros bienes del CONDOMINO, BENEFICIARIO o PROPIETARIO que

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

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

ARTICULO 71.- Conforme a lo dispuesto en el Artículo 37 de la LEY, el estado de liquidación de adeudos por GASTOS COMUNES (Cuotas de Mantenimiento y Administración) ordinarios o extraordinarios y de recargos de los CONDOMINOS, BENEFICIARIOS o PROPIETARIOS morosos, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, si va suscrito por el CONSEJO DE ADMINISTRACION directamente el Presidente y/o Tesorero, y acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como copia certificada por los Funcionarios citados de la parte relativa, del Acta de Asamblea o del Reglamento de Mantenimiento y Administración del CONDOMINIO, según sea el caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los BENEFICIARIOS, CONDOMINOS o PROPIETARIOS.

ARTICULO 72.- En el caso de CONDOMINOS, BENEFICIARIOS O PROPIETARIOS morosos, el PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION procederá a tomar todas las acciones legales que estime pertinentes, de acuerdo a los dos artículos que inmediatamente preceden, para exigirles el cumplimiento de sus pagos, y así lo determine el COMITÉ DE VIGILANCIA, procederá además a suspenderles los servicios, tales como recolección de basura, vigilancia, accesos al Condominio Royal Golf Club por vía vehicular, etc.

ARTICULO 73.- EL CONDOMINO, BENEFICIARIO o PROPIETARIO que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado y en su caso condenado a la venta de su PROPIEDAD EXCLUSIVA en subasta pública, respetándose el derecho del tanto de los CONDOMINOS al corriente en sus obligaciones.

El ejercicio de esta acción será resuelto en ASAMBLEA GENERAL de CONDOMINOS que se celebre con el quórum correspondiente a primera convocatoria, por un mínimo del 75% de los presentes, sin que por este motivo pueda entenderse liberado o dispensado el cumplimiento de las obligaciones omitidas, que en su caso serán cubiertas con el producto de la subasta respectiva, respetando los derechos de acreedor preferente.

ARTÍCULO 74.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese un ocupante no un propietario, el CONSEJO DE ADMINISTRACION demandara al PROPIETARIO, CONDOMINO O BENEFICIARIO en los mismos términos de los artículos anteriores.

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

ARTÍCULO 75.- Se cobraran Intereses Moratorios del 2% y se aplicara al saldo insoluto o saldo vencido que se integra del adeudo de cuotas de mantenimiento vencidas, en el entendido de que tal cobro de intereses moratorios se aplicara sobre el total del saldo vencido o saldo insoluto respecto de las cuotas de mantenimiento no pagadas. La aplicación de intereses moratorios se aplica a partir del mes de Mayo de 2009, aplicándose a su vez sobre los subsiguientes meses, inclusive deberá de ser cobrado el interés sobre aquellos saldos insolutos que se sigan generando de manera posterior a esa fecha, encontrándose el cobro del interés moratorio apuntado vigente hasta en tanto en cuanto no se decida lo contrario por la ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

CAPITULO XIV

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ARTÍCULO 76.- Los Lineamientos de Diseño y Control Ambiental se encuentran establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento y para poder ser llevados a cabo se necesitara forzosamente de por lo menos 2 firmas del CONSEJO DE ADMINISTRACION de la Asociación de Condóminos del Condominio Royal Golf Club, A.C.

En todo lo referente a EL DESARROLLO en este acto se establece que la PALABRA EL DESARROLLO se cambia por LA ASOCIACION DE CONDOMINOS DEL CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB, A.C. a través del PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINSTRACION Y DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTÍCULO 77.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación de la LEY, la ESCRITURA y el presente REGLAMENTO, se deslindaran ante los tribunales competentes que en el caso concreto lo son los Tribunales de la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora.

CAPITULO XV

LINEAMIENTOS APROBADOS EN ASAMBLEAS GENERALES

ARTÍCULO 78.- Una vez que el COMITÉ DE ARQUITECTURA haya aprobado un proyecto de construcción presentado por un CONDOMINO para realizar una construcción nueva, remodelación y/o proyecto de construcción adicional a su PROPIEDAD EXCLUSIVA, se requerirá se entregue un deposito por la cantidad de \$30,000.00 Pesos (TREINTA MIL 00/100 M.N.), esto para cerciorarse que el CONDÓMINO solicitante cumpla con lo establecido en el proyecto presentado y que fue aprobado por el COMITÉ DE ARQUITECTURA. Así mismo, al concluir la obra se realizará una inspección para estar en aptitud de reembolsar el deposito entregado, siempre y cuando se haya cumplido con el proyecto

REGLAMENTO CONDOMINIO ROYAL GOLF CLUB

aprobado, NO existan daños a las áreas comunes y no exista residuos de materiales de construcción y/o basura.

ARTÍCULO 79.- Las obras de construcción en el Condominio Residencial denominado “Royal Golf Club” solo podrán realizarse en un horario de 8:00 Horas a las 17:00 Horas los días Lunes a Viernes. De 8:00 Horas a las 13:00 Horas los días Sábados. Así mismo, queda prohibido realizar obras de construcción el día Domingo.

ARTÍCULO 80.- El Condominio Residencial denominado “Royal Golf Club” es un área de uso de suelo reservado exclusivamente para casas residenciales. Cualquier otro tipo de edificios como departamentos, condominios verticales, dúplex, triplex, comerciales y/o bodegas quedan estrictamente prohibidos.

ARTÍCULO 81.- La altura máxima de las bardas perimetrales no deberán de exceder de 1 (un) metro de altura.

ARTÍCULO 82.- Los contenedores de basura de uso común son exclusivos para desechos domésticos. Queda prohibido hacer uso de los mismos para desechar materiales de construcción.

ARTÍCULO 83.- Si un CONDOMINO desea estacionar casas rodantes, remolques, lanchas, barcos, jet skis, podrá realizarlo siempre y cuando sea en la en la acera que se encuentra en su PROPIEDAD EXCLUSIVA dentro del Condominio Residencial denominado “Royal Golf Club”, y deberá notificar a la ADMINISTRACIÓN antes de realizarlo. El termino máximo de estadía será de 1 (un) mes desde el momento de la notificación que se realice.

ARTÍCULO 84.- Queda prohibido producir ruidos o sonidos de alto volumen a partir de las 20:00 Horas. Se considerará alto volumen aquel que, producido en cualquier área, afecte la audición normal en una o más zonas de la PROPIEDAD EXCLUSIVA, impida o dificulte realizar actividades propias del uso normal del inmueble, incluidas la comunicación y el sueño. Para el caso que el CONDOMINO haga caso omiso de esta disposición, se hará acreedor a una multa por la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL 00/100 M.N.)

