

LAS PALMAS

Documentos del
Proyecto

**ACUSE DE RECIBO
DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO**

Por medio de la presente recibo los Documentos del Proyecto de Las Palmas incluyendo, Convenios, Condiciones y Restricciones, Estatutos, Lineamientos de Diseño y Reglamentos de la Asociación.

Firma

Fecha

LAS PALMAS
Convenios,
Condiciones
Y
Restricciones

DECLARACIÓN DE CONVENIOS, CONDICIONES Y RESTRICCIONES DE LAS PALMAS

INDICE

ARTICULO 1 DEFINICIONES

- 1.1 Propiedad Adicional
- 1.2 Cuota Anual
- 1.3 Comité de Revisión Arquitectónica
- 1.4 Áreas de Responsabilidad de la Asociación
- 1.5 Artículos
- 1.6 Propiedad gravable
- 1.7 Cuotas
- 1.8 Cuota por Gravamen
- 1.9 Periodo de Cuotas
- 1.10 Asociación
- 1.11 Reglamento de la Asociación
- 1.12 Junta Directiva
- 1.13 Estatutos
- 1.14 Áreas Comunes
- 1.15 Gastos Comunes
- 1.16 Declarante
- 1.17 Declaración
- 1.18 Lineamientos de diseño
- 1.19 Plan de Desarrollo
- 1.20 Propiedad Exenta
- 1.21 Primera Hipoteca
- 1.22 Primer Acreedor Hipotecario
- 1.23 Mejoras
- 1.24 Arrendatario
- 1.25 Lote/Unidad
- 1.26 Normas de mantenimiento
- 1.27 Miembro
- 1.28 Propietario/Accionista del Fideicomiso
- 1.29 Acceso del Propietario al Área de Servidumbre
- 1.30 Persona
- 1.31 Plano
- 1.32 Propiedad o Proyecto

- 1.33 Documentos del Proyecto
- 1.34 Comprador
- 1.35 Registro
- 1.36 Residente
- 1.37 Unidad Residencial
- 1.38 Cuota Especial
- 1.39 Cuota de Uso Especial
- 1.40 Cuota de Subdivisión
- 1.41 Área de Cuota de Subdivisión
- 1.42 Gastos de Subdivisión
- 1.43 Servicios de Subdivisión
- 1.44 Declaración Complementaria
- 1.45 Fecha de Traspaso
- 1.46 Objetos visibles desde la Propiedad Vecina

ARTICULO 2

PLAN DE DESARROLLO

- 2.1 Propiedad Inicialmente Sujeta a la Declaración
- 2.2 Declaraciones Complementarias
- 2.3 Adquisición de Propiedad Adicional
- 2.4 Retiro de Propiedad
- 2.5 Exención de Responsabilidad de Convenios Implícitos
- 2.6 Plan de Desarrollo
- 2.7 Exención de Responsabilidad del Declarante
- 2.8 Limitaciones de Responsabilidad de la Asociación y el Declarante

ARTICULO 3

LIMITACIONES DE USO

- 3.1 Control Arquitectónico
- 3.2 Ocupación Temporal y Construcciones Temporales
- 3.3 Molestias; Actividades de Construcción
- 3.4 Insectos y Enfermedades
- 3.5 Antenas
- 3.6 Almacén y Uso del Asador
- 3.7 Exploración Mineral
- 3.8 Recolección y Contenedores de Basura
- 3.9 Servicios de Secado
- 3.10 Servicios Públicos
- 3.11 Invasiones
- 3.12 Uso Residencial
- 3.13 Animales
- 3.14 Equipo y Maquinaria

- 3.15 Letreros
- 3.16 Restricciones en Subdivisiones posteriores
- 3.17 Vehículos y Estacionamiento
- 3.18 Remolque de Vehículos
- 3.19 Drenaje
- 3.20 Cocheras y Accesos
- 3.21 Techos
- 3.22 Canastas de Baloncesto y Tableros
- 3.23 Juegos de Patio
- 3.24 Uso de veranda
- 3.25 Renta de Unidades Residenciales

ARTICULO 4 SERVIDUMBRES

- 4.1 Servidumbres para el Uso del Área Común
- 4.2 Servidumbre de Servicios Públicos
- 4.3 Uso del Declarante para fines de Ventas y Rentas
- 4.4 Servidumbres del Declarante
- 4.5 Servidumbres a Favor de la Asociación
- 4.6 Acceso de Servidumbre del Propietario/Beneficiario del fideicomiso

ARTICULO 5 LA ASOCIACION; ORGANIZACIÓN DE MEMBRESÍA Y DERECHOS DE VOTACION

- 5.1 Formación de la Asociación
- 5.2 Junta Directiva y Funcionarios
- 5.3 Reglamentos de la Asociación
- 5.4 Responsabilidad Personal
- 5.5 Derechos Implícitos
- 5.6 Identidad de los Miembros
- 5.7 Asignación de los Miembros
- 5.8 Votación
- 5.9 Procedimientos de Votación
- 5.10 Traspaso de Membresía
- 5.11 Comité de Revisión Arquitectónica
- 5.12 Gravamen del Área Común
- 5.13 Procedimiento de Cambio del uso del Área Común
- 5.14 Contratos con Terceros para el cumplimiento de las Obligaciones de la Asociación
- 5.15 Suspensión de los Derechos a Voto

ARTICULO 6

CONVENIO DE CUOTAS Y GRAVAMEN

- 6.1 Imposición de Gravamen y Obligación Personal de las Cuotas
- 6.2 Cuota Anual
- 6.3 Determinación de la Cuota anual
- 6.4 Obligación del Declarante por Deficiencias
- 6.5 Cuotas Especiales
- 6.6 Cuotas de Subdivisiones
- 6.7 Periodo de Cuota
- 6.8 Fecha de Inicio de la Obligación de la Cuotas
- 6.9 Reglamento referente a los Cobros y Procedimientos de cobro
- 6.10 Efecto de Incumplimiento de Pago de Cuotas; Recursos de la Asociación
- 6.11 Evidencia del Pago de Cuotas
- 6.12 Motivos para los cuales los Fondos de la Asociación Pudieran Ser Utilizados
- 6.13 Fondos Excedentes
- 6.14 Fondo de Reserva
- 6.15 Cuota de Traslado

ARTICULO 7

MANTENIMIENTO

- 7.1 Áreas de Responsabilidad de la Asociación
- 7.2 Lotes
- 7.3 Cuota de Ciertos Costos de Mantenimiento y Reparación
- 7.4 Mantenimiento y Uso inapropiado de Lotes
- 7.5 Bardas de Limitación
- 7.6 Mantenimiento de Bardas excepto Bardas de Limitación

ARTICULO 8

SEGURO

- 8.1 Alcance de Cobertura
- 8.2 Certificados de Seguro
- 8.3 Pagos de Primas
- 8.4 Pagos de las indemnizaciones del Seguro
- 8.5 Reparación o Reemplazo de Propiedad Dañada o Destruída

ARTICULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

- 9.1 Aplicación de las Reglas

- 9.2** Método de Terminación
- 9.3** Enmiendas
- 9.4** Derechos de Primeros Acreedores Hipotecarios
- 9.5** Interpretación
- 9.6** Severabilidad
- 9.7** Cambio de Circunstancias
- 9.8** Aviso de Violación
- 9.9** Leyes, Ordenanzas y Regulaciones
- 9.10** Referencias a esta Declaración en Escrituras
- 9.11** Genero y Numero
- 9.12** Subtítulos y Títulos
- 9.13** Sin Responsabilidad alguna
- 9.14** Limitación en la Responsabilidad del Declarante
- 9.15** Traslado de propiedad del Área Común

DECLARACION DE CONVENIOS, CONDICIONES Y RESTRICCIONES

DE

LAS PALMAS

Esta Declaración de Convenios, Condiciones y restricciones de LAS PALMAS (La "Declaración") se celebra este día 20 de Julio de 2003 por Villas Bonitas de Peñasco, S de R. L. de C .V. (en lo sucesivo "Villas Bonitas" o Declarante").

El Proyecto de Condominios Residenciales esta ubicado en Paseo de las Palmas, Fraccionamiento Costa Diamante sin numero, sección 6 B5 en el Plan Maestro de Condominios Las Palmas en Puerto Peñasco, Sonora. El Proyecto de Condominios Residenciales esta sujeto a las leyes de condominios del estado de Sonora.

FUNDAMENTO LEGAL

Estos Convenios, Condiciones y Restricciones son expedidos conforme a las disposiciones establecidas por la Ley (293) referente al Régimen de Propiedad en Condominio para el estado de Sonora, publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora el día 12 de Julio de 1993.

ARTICULO 1

DEFINICIONES

Amenos que se defina de otra manera, cuando se usen las siguientes palabras y frases en esta Declaración tendrán el significado establecido en este Artículo.

- 1.1 **"Propiedad Adicional"** Significa cualquier propiedad, junto con todas las mejoras que se llevaran a cabo dentro del desarrollo, así como aquellas situadas dentro de las inmediaciones del proyecto.
- 1.2 **"Cuota Anual"** significa la cuota impuesta a cada Lote/Unidad conforme a la Sección 6.2 de esta Declaración.

1.3 **"Comité"** significa el Comité de Revisión Arquitectónica que la Asociación deberá crear conforme a la Sección 5.11 de esta Declaración.

1.4 **"Áreas de Responsabilidad de la Asociación"** significa:

- (I) Todas las Áreas Comunes;
- (II) Toda la propiedad y las Mejoras realizadas en ella, ubicadas dentro de los límites de un Lote/Unidad de la cual la Asociación está obligada a mantener, reparar y reemplazar conforme a los términos de esta Declaración o a los términos de otro documento Registrado aprobado por la Asociación;
- (III) Toda la propiedad y Mejoras realizadas en ella, referente a las servidumbres de paso que se encuentran dentro del proyecto;
- (IV) Toda la propiedad y las Mejoras realizadas en ella, designadas en un plano firmado o ratificado por la Asociación como un Área que deberá mantenerse, repararse, o reemplazarse por la Asociación; y
- (V) Toda la propiedad y Mejoras realizadas en ella, dentro del Proyecto a las cuales la Asociación ha acordado mantener, reparar o reemplazar por medio de un documento registrado y firmado por la Asociación.

1.5 **"Acta"** significa el Acta Constitutiva de la Asociación, así como aquellas que se acuerden posteriormente.

1.6 **"Propiedad Gravable"** significa cualquier Lote/Unidad, excepto la parte o partes de la misma que en ocasiones pudieran ser Propiedad Exenta.

1.7 **"Cuotas"** significa la Cuotas Anuales, Cuotas Especiales o Cuotas de Subdivisión.

1.8 **"Cuota por Gravamen"** significa el gravamen creado e impuesto por el Artículo 6 de esta Declaración.

1.9 **"Periodo de Cuotas"** significa el periodo establecido en la Sección 6.7 de esta Declaración.

1.10 **"Asociación"** significa La Asociación de Condóminos de Las Palmas, una Asociación Civil, o cualquier otra Asociación Civil que deba ser constituida por el Declarante para administrar y hacer cumplir los Documentos del Proyecto y ejercer los derechos, facultades y obligaciones establecidos en el mismo y a sus sucesores y cesionarios.

1.11 **"Reglamento de la Asociación"** significa las normas adoptadas por la Junta conforme a la Sección 5.3 de esta Declaración, así como las enmiendas o revisiones que pudieran llevarse a cabo.

1.12 **"Junta"** significa la Junta Directiva de la Asociación.

- 1.13 **“Estatutos”** significa los estatutos de la Asociación, modificados de vez en cuando.
- 1.14 **“Área Común”** significa la Propiedad, junto con todas las Mejoras ubicadas en ella, de la cual la Asociación tiene titularidad en cualquier momento o en la cual la Asociación tiene un interés de arrendamiento.
- 1.15 **“Gastos Comunes”**. Significa los gastos incurridos actuales o estimados, o previstos a ser realizados por la Asociación, así como la asignación de reservas.
- 1.16 **“Declarante”** Significa Villas Bonitas de Peñasco, una S DE RL mexicana, sus sucesores y cualquier persona que pueda expresamente asignar uno o todos sus derechos bajo esta declaración por medio de un documento registrado.
- 1.17 **“Declaración”** Significa esta Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones, así como las modificaciones que pudiera llegar a tener.
- 1.18 **“Lineamientos de Diseño”** Significa los reglamentos y lineamientos adoptados por el Comité de Revisión Arquitectónica referente a la Sección 5.12 de esta Declaración, ya sea enmendado o complementario.
- 1.19 **“Plan de Desarrollo”** Significa el plan maestro del proyecto anexado al presente documento como **Documento “A”** que originalmente establece la densidad del proyecto, dicha densidad esta sujeta a cambio únicamente conforme a la Sección 2.6 del presente.
- 1.20 **“Propiedad Exenta”** significa:
- (i) Todos los bienes inmuebles propiedad de o diseñados para y aceptados por el Estado de Sonora, o cualquier subdivisión política, siempre y cuando dicha subdivisión política sea el Propietario de Fideicomiso/ Miembro o hasta que dicho objetivo continúe vigente;
 - (ii) Todas las Áreas Comunes; y
 - (iii) Todos los Lotes/Unidades u otras propiedades dentro del Proyecto de las cuales el Declarante sea dueño, excepto propiedad de la cual el Declarante sea dueño y que este sujeta a contrato por la transferencia de la propiedad sujeta a los requerimientos.
- 1.21 **“Primer Hipoteca”** significa cualquier hipoteca o gravamen en una Unidad, la cual tiene prioridad sobre todas las hipotecas y escrituras de fideicomiso en la misma unidad.

- 1.22 "Primer Acreedor Hipotecario"** significa el titular o beneficiario de cualquier Primer Hipoteca.
- 1.23 "Mejora"** significa cualquier edificio, cerco, pared u otra estructura o mejora arriba o debajo del suelo (incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, cualquier cobertizos, postes/aros de baloncesto, coberturas de patios y balcones) o cualquier alberca, camino, entrada, área de estacionamiento (pavimentada o sin pavimentar) o cualquier árbol, plantas, arbustos, pasto u otras mejoras de jardinería de cualquier tipo y clase.
- 1.24 "Arrendatario/Inquilino"** significa una persona ocupando la unidad bajo un contrato de arrendamiento del Propietario/Accionista de cualquier Lote/Unidad, incluyendo un cesionario de subarrendamiento.
- 1.25 "Lote/Unidad"** significa una parte del Proyecto diseñado para los Propietarios/Accionistas del Fideicomiso independiente de uso y designado como Lote/Unidad en el plano y en donde el contexto indique o requiera, incluirá cualquier edificio, estructura u otras Mejoras ubicadas en la propiedad.
- 1.26 "Normas de Mantenimiento"** significa las normas de mantenimiento de las Mejoras establecidas de vez en cuando por la Junta o, en la ausencia de esta, las normas de la Junta que generalmente prevalecen en el Proyecto.
- 1.27 "Miembro"** significa cualquier Persona que sea miembro de la Asociación que mantiene una "Membresía" creada conforme al Artículo 5 de estas declaraciones.
- 1.28 "Propietario/Accionista del Fideicomiso"** significa el Propietario/Accionista registrado del Fideicomiso ya sea una o mas personas, con derecho real de uso y disfrute (y titulo legal si el mismo se ha incorporado con el titulo de derecho real de uso y disfrute) del interés de pleno dominio de un Lote/ Unidad.
El Propietario/Accionista del Fideicomiso no deberá incluir personas que tengan interés en un Lote/Unidad únicamente como seguridad para el cumplimiento de alguna obligación o a un Arrendatario/Inquilino.
El Propietario/Accionista del Fideicomiso deberá incluir un comprador bajo contrato para el traspaso de bienes inmuebles conforme a las disposiciones el Propietario/Accionista del Fideicomiso no deberá incluir un comprador bajo un contrato de compraventa y recibo, instrucciones de deposito en garantía o contratos ejecutorios similares con la intención de controlar los derechos y obligaciones de las partes a los contratos ejecutorios que tengan pendiente el cierre de una venta o una transacción de compra. En el caso de Lotes/Unidades bajo un fideicomiso bancario registrados de acuerdo con el Registro Publico de la Propiedad y comercio de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora México, el Fideicomitente deberá ser considerado como el Propietario/Accionista del

Fideicomiso. En el caso de Lotes /Unidades, el título de pleno dominio el cual es registrado bajo el nombre de un fideicomisario de conformidad con un contrato de subdivisión de fideicomiso o un contrato similar, el beneficiario de cualquier fideicomiso que tenga derechos posesorios del fideicomiso de la propiedad será considerado como el Propietario/Accionista del Fideicomiso.

1.29 “Acceso del Propietario/Beneficiario de Fideicomiso al Área de Servidumbre” significa el área identificada en un plano como “Servidumbre de paso del Propietario/Accionista del Fideicomiso” el cual proporciona la entrada y salida de los peatones a través de ciertas Unidades.

1.30 “Persona” significa una persona física o moral, fideicomiso empresarial, fideicomiso patrimonial, sociedad de responsabilidad limitada, asociación, sociedad en participación, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, u otra entidad legal o comercial.

1.31 “Plano” significa cualquier plano de subdivisión registrado, de todo o parte del proyecto y todas sus enmiendas, complementos y correcciones en el mismo.

1.32 “Propiedad del Proyecto” significa la propiedad descrita en el Acta Constitutiva del fideicomiso anexada a la Declaración junto con todas las Mejoras ubicadas en la misma, conforme a la Sección 2.3 de esta Declaración.

1.33 “Documentos del Proyecto” significa esta Declaración, el Acta, los estatutos, los Reglamentos de la Asociación y los lineamientos de Diseño.

1.34 “Comprador” significa cualquier Persona, aparte del Declarante, la cual a través de un traspaso voluntario se convierte en el Propietario/Accionista del Fideicomiso de cualquier Lote/Unidad, excepto cuando:

- (i) Una persona que adquiera un Lote/Unidad y después la de en arrendamiento al Declarante para que se use como modelo con respecto a la venta o renta de otros Lotes/Unidades; o
- (ii) Una persona que además de comprar un Lote/Unidad, se le asigne parte o todos los derechos del Declarante bajo esta Declaración.

1.35 “Registro” significa registrar una escritura en las oficinas del Registro Publico de Puerto Peñasco, Sonora.

1.36 “Residente” significa cada persona que ocupe o resida en una Unidad Residencial. (Incluyendo Arrendatarios/Inquilinos.)

- 1.37 **“Unidad Residencial”** significa cualquier edificio, parte de una unidad de condominio o edificio ubicado en un Lote/Unidad y designada para el uso independiente de residencia del Propietario/Accionista del Fideicomiso.
- 1.38 **“Cuota Especial”** significa cualquier Cuota llevada a cabo conforme a la Sección 6.5 de esta Declaración.
- 1.39 **“Cuota de Uso Especial”** significa una cuota especial autorizada por esta Declaración la cual el Propietario/Accionista del Fideicomiso, Residente o cualquier otra Persona esta obligada a pagar a la Asociación además de cualquier Cuota Anual, Cuota de Subdivisión o Cuota Especial impuesta o a pagar en cada caso. La cantidad de cualquier Cuota de Uso Especial deberá ser determinada a entera discreción de la Junta, considerando que todas las cuotas deberán ser justas y razonables.
- 1.40 **“Cuota de Subdivisión”** significa la Cuota llevada a cabo en todos los Lotes/Unidades del Proyecto conforme a la Sección 6.6 de esta Declaración.
- 1.41 **“Área de Cuota de Subdivisión”** significa una parte del proyecto designada en un Declaración Complementaria como una área en la cual la Asociación proporcionara Servicios de Subdivisión.
- 1.42 **“Gastos de Subdivisión”** significa los gastos estimados actuales, incluyendo distribuciones de reservas, llevadas a cabo por la Asociación para proporcionar servicios de subdivisión al Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendatario/ Inquilino y Residentes en una Área de Cuota de Subdivisión).
- 1.43 **“Servicios de Subdivisión”** significa servicios designados en una Declaración complementaria única y primordialmente para beneficio del Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendatario/Inquilino y Residentes de una parte en particular del Proyecto. Los Servicios de Subdivisión podrán incluir, de forma enunciativa y no limitativa, servicios de mantenimiento de jardinería para los jardines ubicados en las Unidades.
- 1.44 **“Fideicomiso”** el documento legal de la escritura publica 00,000 del _____ de _____ del año 2003, pasado ante la Fe del Notario Publico Numero 5 de la ciudad de Hermosillo, Sonora y registrado en el Registro Publico de la Propiedad de Puerto Peñasco, Sonora bajo el numero 00,0000, Sección 0, Volumen 0 a la fecha.

1.45 “Fecha de Traslado” significa lo primero que ocurra de lo siguiente:

- (i) el día en que se traspase título al último Lote/Unidad en el Proyecto, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, cualquier Lote/Unidad dentro de la Propiedad Adicional, propiedad del Declarante a un tercero para su valuación, simplemente como garantía para el cumplimiento de una obligación, o
- (ii) El vencimiento de cualquier periodo de cinco (5) años durante el cual no se traspase título a ningún Lote/Unidad en el Proyecto por el Declarante a una tercera parte para su valuación, simplemente como garantía para el cumplimiento de una obligación, o
- (iii) Quince (15) años después de que se registre esta Declaración, o
- (iv) Anticipadamente como el Declarante declare que será la Fecha de Traslado en un documento Registrado.

1.46 “ Objeto Visible Desde la Propiedad Vecina” significa respecto a cualquier objeto, que dicho objeto es o sería visible para una persona de seis pies de altura, parado al nivel del suelo en cualquier parte de un Lote/Unidad vecina o Área Común, o cualquier objeto en el techo de algún lote/unidad que pueda ser visible desde otro lote/unidad.

ARTICULO 2

PLAN DE DESARROLLO

2.1 Propiedad Inicialmente Sujeta a la Declaración. El Declarante tiene la intención por medio de la presente de imponer sobre la Propiedad restricciones mutuamente beneficiosas bajo un plan general de mejora y desea proporcionar procedimientos razonables y flexibles para todo el desarrollo de la Propiedad y establecer un método para lo administrativo, mantenimiento, preservación, uso y goce de la Propiedad.

El Declarante por medio de la presente declara que toda la Propiedad deberá de mantenerse, venderse, usarse y traspasarse sujeta a las servidumbres, restricciones, condiciones y convenios establecidos en esta Declaración, los cuales son con el propósito de proteger el valor y atracción de la Propiedad y que deberán aplicar a la Propiedad.

El Declarante manifiesta además que la presente obligara a todas las personas que tengan algún derecho, título o interés en la Propiedad o alguna parte de esta, a sus sucesores, derechohabientes, cesionarios y redundara en beneficio de cada

Propietario/Accionista de Fideicomiso de esta Declaración, cada Persona, por el mismo o por medio de sus representantes personales, sucesores y cesionarios, se obliga si misma, también a sus herederos, representantes personales, sucesores y cesionarios a todas las disposiciones, restricciones, convenios, condiciones, normas y reglamentos impuestos por esta Declaración y cualquier enmienda de la misma.

Además, cada Persona al llevar a cabo la misma, acepta que esta Declaración constituye un esquema general para el desarrollo, venta, renta y uso de la Propiedad y por medio de la presente muestra su interés que todas las restricciones, condiciones, convenios, normas y regulaciones que son parte de esta Declaración irán en conjunto con la tierra y obligaran a todos los Propietarios/Accionistas del Fideicomiso, beneficiarios, compradores, cesionarios, Arrendatarios/Inquilinos y sucesores del mismo.

también, cada Persona acepta, entiende y reconoce que esta Declaración deberá ser mutuamente beneficiosa, prohibitiva y ejecutable por la Asociación y todos los Propietarios/Accionistas del Fideicomiso.

El Declarante, sus sucesores y cesionarios, están de acuerdo y aceptan que el Lote/Unidad y Condominios y Membresía en la Asociación y otros derechos creados por esta Declaración serán ahora separados y traspasados aparte para cada propietario y cada uno será considerado como transferido o gravado con respecto a su Lote/Unidad y Condominio aunque la descripción en el instrumento de traslado o gravamen se refiera únicamente al Lote/Unidad y Condominios.

2.2 Declaraciones Complementarias. El Declarante se reserva el derecho mas no la obligación de registrar una o más Declaraciones Complementarias sobre partes de la Propiedad. Una Declaración Complementaria puede:

- (i) designar Servicios de Subdivisión para las Áreas de Cuota de Subdivisión
- (ii) imponer convenios, condiciones y restricciones adicionales como considere necesario el Declarante para el Área de Servicio de Subdivisión,
- (iii) establecer una Cuota de Subdivisión conforme a la Sección 6.6 de esta Declaración para un Área de Servicio de Subdivisión, y
- (iv) imponer convenios, condiciones y restricciones adicionales como el Declarante considere razonablemente necesario y apropiado, aunque no se establezca un Área de Servicio de Subdivisión.

Una Declaración Complementaria podrá ser enmendada únicamente por medio de una aprobación por escrito o el voto afirmativo, o cualquier combinación de lo siguiente (i) El Propietario/Accionista del Fideicomiso representando mas del setenta y cinco por ciento (75%) de los votos en la Asociación de todos los Lotes/Unidades sujetos a la

Declaración Complementaria, (ii) la Asociación y (iii) el Declarante siempre y cuando el Declarante sea dueño de algún Lote/Unidad u otra propiedad en el Proyecto.

Dicha enmienda hace constar que ha sido aprobada como se requiere en esta Sección, deberá estar firmada por el Presidente o Vicepresidente de la Asociación y el Declarante, siempre y cuando el Declarante sea dueño de un Lote/Unidad u otra propiedad en el Proyecto, y deberá registrarse.

La Asociación tendrá el derecho de registrar una Declaración Complementaria para cualquier Propiedad Adicional, la cual es anexada y esta sujeta a esta Declaración por la Asociación, conforme al inciso 2.3.3 de esta Declaración.

2.3 Adquisición de Propiedad Adicional.

2.3.1 En cualquier momento o antes de la fecha que es diez (10) años después de la fecha del Registro de esta Declaración, el Declarante tendrá derecho de adquirir y estar sujeto a esta Declaración de Propiedad Adicional sin el consentimiento de cualquier otro Propietario/Accionista del Fideicomiso, Persona, o la Asociación.

La adquisición de Propiedad Adicional deberá llevarse a cabo por el Declarante, Registrando una Declaración de Adquisición estableciendo la descripción legal de la Propiedad Adicional agregada, manifestando que dicha Propiedad Adicional es agregada y sujeta a la Declaración y describiendo la parte de la Propiedad Adicional que se agrega la cual será Área Común.

2.3.2 La Propiedad Adicional podrá ser agregada en parcelas separadas y en momentos distintos, o la Propiedad Adicional no podrá ser agregada sin limitaciones.

La Propiedad Adicional agregada por el Declarante conforme a esta sección 2.3 no necesita estar contigua con otras Propiedades en el Proyecto, y la aplicación o el derecho de incorporación de cualquier otra Propiedad Adicional no excluirá la ejecución del derecho de incorporación de cualquier otra Propiedad Adicional. El Declarante no asegura que Propiedad Adicional será o no añadida.

2.3.3 Después que el Declarante no sea dueño de ninguna parte de la Propiedad objeto de esta Declaración, la Asociación podrá agregar y suscribir Propiedad Adicional a esta Declaración al celebrar y Registrar una Declaración de incorporación que contiene la información requerida para una Declaración de

incorporación Registrada por el Declarante conforme a la Sección 2.3.1 de esta Declaración.

- 2.3.4** A menos que se establezca otra fecha vigente en la Declaración de incorporación, esta entrara en vigor al momento de Registrar la Declaración de incorporación.

De acuerdo a las disposiciones de la Sección 5.9, los derechos de voto del Propietario/Accionista del Fideicomiso de los Lotes/Unidades añadidos conforme a esta Sección tendrán vigencia a partir de la fecha de la Declaración de incorporación así como cuando dicha propiedad sea Registrada.

- 2.4** **Retiro de Propiedad.** El Declarante tendrá el derecho de retirar propiedad del proyecto de la que es titular sin el consentimiento de cualquier otro Propietario/Accionista del Fideicomiso o Persona en cualquier momento o antes de la fecha que es quince (15) años después de la fecha de Registro de esta Declaración.

El retiro de todo o parte del Proyecto deberá llevarse a cabo por el Declarante el cual registrara una Declaración de Retiro estableciendo la descripción legal de la Propiedad a ser retirada. Durante el retiro de cualquier Propiedad del Proyecto conforme a esta Sección, dicha propiedad no estará sujeta a ninguno de los convenios, condiciones y restricciones establecidos en esta Declaración.

- 2.5** **Exención de Responsabilidad de Condiciones Implícitas.** Ningún contenido en esta Declaración y nada que pudiera ser presentado a un Comprador por los corredores de bienes raíces o agentes de ventas representando al Declarante será considerado en crear condiciones implícitas, servidumbres o restricciones con respecto al uso de cualquier propiedad sujeta a esta Declaración o Propiedad Adicional del Declarante.

- 2.6** **Plan de Desarrollo.** No obstante cualquier otra disposición contraria a esta Declaración, el Declarante, sin obtener el consentimiento de cualquier otro Propietario/Accionista del Fideicomiso o Persona, tendrá derecho de hacer cambios o modificaciones al Plan de Desarrollo con respecto a cualquier Propiedad en la que el Declarante sea titular de cualquier forma que el Declarante desee incluir, pero sin limitaciones para cambiar la densidad de todo o parte de la Propiedad del Declarante o cambiar su naturaleza o la medida de los usos a los cuales la propiedad pudiera ser destinada.

- 2.7** **Exención de Responsabilidad de las Declaraciones.** El Declarante no garantiza en absoluto que: (i) el Proyecto será terminado conforme a los planos del Proyecto como existen en la fecha del registro de esta Declaración; (ii) cualquier Propiedad sujeta a esta Declaración estará comprometida a o

desarrollada para algún uso particular; o (iii) el uso de cualquier propiedad sujeta a esta Declaración no será cambiada a futuro.

2.8 Limitaciones de Responsabilidad de la Asociación y el Declarante.

2.8.1 El Declarante tiene la intención de construir una Caseta de Entrada para poder limitar el acceso y proporcionar algo de privacidad para los Dueños y Residentes; sin embargo, no hay garantías que las casetas de entrada proporcionen seguridad y protección al Propietario/Accionista del fideicomiso, Arrendatario/Inquilinos, residentes y sus familias e invitados. Además, cada Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendatario/Inquilino y Residente, para ellos, sus familias e invitados, reconocen que las casetas de entrada pueden restringir o retardar la entrada al Proyecto de la policía, departamento de bomberos, ambulancias y cualquier otro vehículo de emergencia o personal.

Cada Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendatario/Inquilino y Residente, para ellos y sus familias e invitados, aceptan asumir el riesgo que las casetas de entrada restringirán o retrasarán la entrada al Proyecto de vehículos de emergencia y personal. Ni el Declarante, la Asociación o ningún director, funcionario, agente o empleado del Declarante o la Asociación será responsable con algún Propietario/Accionista de Fideicomiso o Residente o sus familias e invitados por alguna queja o daños que resulten directa o indirectamente de la construcción, existencia o mantenimiento de las casetas de entrada.

ARTICULO 3

RESTRICCIONES DE USO

3.1 Control Arquitectónico.

3.1.1 No se realizara ningún trabajo de excavación o nivelación en cualquier Lote/Unidad sin el previo consentimiento por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica.

3.1.2 Todas las paredes del patio se mantendrán libres de modificaciones incluyendo de forma enunciativa y no limitativa a hoyos y pintura. Las decoraciones en las paredes del patio no deberán de exceder 24 pulgadas por 24 Pulgadas de espacio. Si existe alguna queja por parte de un Propietario/Accionista del Fideicomiso, Residente, Huésped o Arrendatario/Inquilino acerca de la decoración, la decoración indicada en la queja deberá quitarse.

3.1.3 No se construirá ninguna Mejora que pudiera ser visible desde la Propiedad del Vecino en ningún Lote/Unidad sin el previo consentimiento por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica.

No se harán ampliaciones, modificaciones, reparaciones, cambios u otro trabajo que de alguna forma modifique la apariencia exterior, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, la combinación del color exterior de alguna parte de un Lote/Unidad o cualquier Mejora ubicada en el mismo, que sean visibles desde la Propiedad del Vecino, desde su comparecencia en la fecha de Registro de esta Declaración deberán llevarse acabo sin el consentimiento previo por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica.

Cualquier Propietario/Accionista del Fideicomiso que desee la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica para la construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio o reemplazo de cualquier Mejora que esta o será Visible desde la Propiedad del Vecino deberá presentar al Comité de Revisión Arquitectónica una petición por escrito para la aprobación especificando en detalle la naturaleza y magnitud de la ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo que el Propietario/Accionista del Fideicomiso desee realizar. Cualquier Propietario/Accionista del Fideicomiso que requiera la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica deberá también de otorgar al Comité de Revisión Arquitectónica cualquier información adicional, planos y especificaciones que el Comité de Revisión Arquitectónica pudiera requerir.

En caso de que el Comité de Revisión Arquitectónica incumpla en aprobar o desaprobado la solicitud de aprobación dentro de setenta y cinco (75) días después de su solicitud, junto con cualquier cuota a pagar conforme a la Sección 3.1.6 de esta Declaración y toda la información complementaria, planos y especificaciones requeridas por el Comité hayan sido otorgadas al mismo, esta Sección se considerara como cumplida por parte del Propietario que solicito aprobación para dichos planos.

La aprobación del Comité de cualquier construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo no será considerada como renuncia al derecho del Comité de Revisión Arquitectónica de detener la aprobación de una construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo presentado posteriormente para su aprobación.

3.1.4 En la revisión de los planos y especificaciones para cualquier construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo que deba ser aprobado por el Comité, este, entre otras cosas, puede considerar la calidad de la mano de obra y diseño, armonía del diseño exterior con estructuras existentes y su ubicación con relación a las estructuras a su alrededor, topografía y acabado de la nivelación del terreno.

El Comité podrá desaprobado planos y especificaciones para cualquier construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro

trabajo el cual tiene que ser aprobado por el Comité conforme a esta Sección 3.1 si el Comité determina, a su entera discreción, que:

- (i) la construcción propuesta, instalación, ampliación, modificación, reparación cambio u otro trabajo podría violar alguna disposición de esta Declaración;
- (ii) la construcción propuesta, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo no cumple con algún lineamiento de diseño;
- (iii) la construcción propuesta, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo no este en armonía con las Mejoras existentes en el Proyecto o con Mejoras aprobadas anteriormente por el Comité pero todavía sin construir;
- (iv) la construcción propuesta, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo no sea estéticamente aceptable;
- (v) la construcción propuesta, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo pudiera ser perjudicial o afectar adversamente la apariencia del Proyecto; o
- (vi) la construcción propuesta, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo no vaya de acuerdo con el plan general de desarrollo del Proyecto.

3.1.5 Al momento de recibir la aprobación del Comité para cualquier construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo, el Dueño/Accionista del Fideicomiso que solicito dicha aprobación deberá llevar a cabo, construir o hacer la ampliación, modificar, reparar, cambiar u otro trabajo aprobado por el Comité tan pronto como sea posible y deberá seguir diligentemente dicho trabajo para que sea terminado en la medida de lo posible y dentro del tiempo que pueda haber sido prescrito por el Comité de Revisión Arquitectónica.

3.1.6 Cualquier cambio, eliminación o ampliación a los planos y especificaciones aprobadas por el Comité deberán ser aprobadas por escrito por este.

3.1.7 El Comité tendrá derecho de cobrar una cuota por revisar solicitudes de aprobación de cualquier construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo conforme a esta Sección 3.1, dicha cuota deberá pagarse al momento que la solicitud de aprobación sea presentada a dicho Comité.

3.1.8 Todas las Mejoras construidas en Lotes/Unidades deberán ser de construcción nueva, y ninguna construcción u otras estructuras deberá ser removidas de otras localidades a cualquier Lote/Unidad.

- 3.1.9** Las disposiciones de esta sección y aprobación del Comité no se aplican y no será requerida la aprobación del Comité para la construcción, edificación, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio o reemplazo de cualquier Mejora hecha por o a favor del Declarante.
- 3.1.10** La aprobación requerida por el Comité conforme a esta sección 3.1 será complementaria a y no en lugar de alguna aprobación o permisos que pudieran ser solicitados bajo alguna ley federal, estatal o local, estatuto, ordenanza, reglamento o regulación.
- 3.1.11** La aprobación del Comité de cualquier construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo conforme a esta Sección 3.1, no será considerada una garantía o representación por el Comité de la calidad de dicha construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo o que dicha construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo vaya de acuerdo con los códigos de construcción aplicables u otra ley federal, estatal o local, estatuto, ordenanza, regla o regulación.
- 3.1.12** El Comité podrá condicionar su aprobación a los planos y especificaciones presentados por el Propietario/Accionista, presentando dichos planos y especificaciones (excepto el Declarante el cual no estará sujeto a las disposiciones de esta Sección) para proporcionar a la Asociación una fianza u otra seguridad aceptable al Comité de Revisión Arquitectónica en la cantidad determinada por el Comité que sea razonablemente suficiente para:
- (i) Asegurar la terminación de las Mejoras Propuestas o la disponibilidad de fondos adecuados para remediar cualquier molestia o condiciones desagradables que ocurran como resultado de las terminaciones parciales de dichas Mejoras y
 - (ii) reparar cualquier daño que pudiera ser causado a alguna Área de Responsabilidad de la Asociación como resultado de dicho trabajo. Cualquier fianza será liberada o garantía totalmente reembolsable al Propietario/Accionista del Fideicomiso al:
 - (iii) terminar las Mejoras de acuerdo con los planos y especificaciones aprobadas por la propuesta de construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo con respecto a la Mejora en el contrato del Propietario/Accionista del Fideicomiso, reembolsar a la Asociación por el costo a futuro de la reparación, mantenimiento o reemplazo de dicha Mejora.
- 3.1.13** El Comité de Revisión Arquitectónica deberá inspeccionar la construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo terminado. En caso de que la Construcción, instalación, ampliación, modificación, reparación, cambio u otro trabajo no cumplan con los requisitos

establecidos en este Documento, el Dueño estará obligado conforme a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Sonora, sin eliminar la posibilidad de estar sujeto a las leyes de los Estados Unidos, sujeto a esta situación, cumpliendo con su lugar de residencia.

- 3.1 Ocupación Temporal y Construcciones Temporales.** No se usara como residencia ni temporal ni permanente ningún remolque, sótano de algún edificio incompleto, tienda de campaña, cabaña, cochera o granero y ninguna construcción o estructura temporal de ningún tipo en ningún momento. No se instalaran o mantendrán ningún tipo de construcción o remolques en algún Lote/Unidad sin consentimiento previo por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica. Cualquier construcción temporal o remolques aprobados por el Comité de Revisión Arquitectónica deberán ser retirados inmediatamente después de concluida la construcción.
- 3.2 Molestias: Actividades de Construcción.** Ningún tipo de basura o escombros deberán de ser colocados o permitir que se acumulen en o junto a algún Lote/Unidad y ningún Olor o Ruido fuerte será permitido que salga o se emita desde allí, así como otorgar alguna propiedad o parte de la misma, o actividad en ella, insalubre, desagradable, ofensiva o perjudicial para cualquier otra propiedad en la localidad o a los ocupantes de dicha propiedad. No se permitirá ningún otro tipo de molestias que operen dentro de ningún Lote/Unidad que sean ofensivas o perjudiciales a cualquier otra propiedad en la localidad o a sus ocupantes. Las actividades normales de construcción y estacionamiento con respecto a la construcción de las Mejoras en un Lote/Unidad no serán consideradas como Molestias o prohibidas de otra manera por esta Declaración pero los Lotes/Unidades deberán mantenerse limpios y en orden durante los periodos de construcción, no se permitirá la acumulación de basura y escombros y los materiales de ladrillo, bloque, madera y cualquier otro material de construcción deberán ser acumulados únicamente en las áreas que sean aprobadas por escrito por el Comité de Revisión Arquitectónica. Además cualquier equipo de construcción y materiales de construcción almacenados o guardados en algún Lote/Unidad durante la construcción de las Mejoras podrán mantenerse únicamente en las áreas aprobadas por escrito por el Comité de Revisión Arquitectónica, el cual también podría requerir verificación en las áreas de almacén. El Comité de Revisión Arquitectónica a su entera discreción tendrá el derecho de determinar la existencia de dicha molestia. Las disposiciones de esta Sección no aplicaran a las actividades de construcción del Declarante.
- 3.3 Enfermedades e Insectos.** Ninguna persona deberá permitir que exista alguna condición en un Lote/Unidad que induzca, produzca o procrea enfermedades infecciosas de plantas o insectos nocivos.

- 3.4 Antenas.** Excepto como sea permitido bajo los lineamientos de Diseño, ninguna antena, cable, antena parabólica o cualquier otro aparato para la transmisión o recepción de señales de televisión o radio o cualquier otra forma de radiaciones electromagnéticas que se hayan propuesto instalar, usar o mantener afuera en alguna parte del Proyecto, ya sea conectada a una Unidad Residencial o Estructura o de otra manera, deberá estar instalada sin el previo consentimiento por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica. El tamaño del aparato o platillo de transmisión no deberá exceder las 18”.
- 3.5 Uso del Asador y Almacén.** Los Asadores personales están permitidos siempre y cuando se use un extractor con filtro para el carbón o su equivalente mientras el asador este en uso. Si alguna Unidad en particular tiene quejas múltiples de otras, esa unidad particular podrá perder el derecho de usar un asador en su patio. Esto será a discreción del administrador de la asociación. El uso de este elemento podrá reconsiderarse con el voto de los miembros cada dos años y requerirá del 20% de desacuerdo de parte de los miembros para llevar a cabo la suspensión de permitir el uso de asadores en los patios de los condominios. Si no se obtiene el 20% de desacuerdo entonces si serán permitidos, no deberán ser usados o almacenados en los patios de los condominios. Inicialmente el Declarante y después la Asociación deberá proporcionar asadores para su uso en las Áreas Comunes.
- 3.6 Exploración Mineral.** Ningún Lote/Unidad deberá ser usado de ninguna manera para explorar o extraer agua, aceite u otros hidrocarburos, minerales de cualquier tipo, grava, tierra o cualquier tipo de substancia de suelo.
- 3.7 Contenedores y Recolección de Basura.** No se deberá dejar o mantener ningún tipo de basura en algún Lote/Unidad, excepto en contenedores cubiertos de cualquier tipo, tamaño y estilo que sean aprobados por el Comité de Revisión Arquitectónica. En ningún momento dichos contenedores deberán ser Visibles por la Propiedad Vecina. Toda la basura deberá removerse de los Lotes/Unidades y otras propiedades y deberá depositarse dentro de los contenedores de basura designados. No se permitirá la acumulación de basura en los Lotes/Unidades y en otras propiedades. Ningún tipo de incineradores exteriores deberán ser instalados o puestos en algún Lote/Unidad.
- 3.8 Tendederos de Ropa/ Servicios de Secado.** Ningún tipo de tendederos de ropa u otros servicios exteriores para secar u orear ropa/toallas deberá ser instalado o puesto en algún Lote/Unidad que sea Visible desde la Propiedad del Vecino. Los barandales de los balcones no deberán ser usados como tendederos.
- 3.9 Servicios Públicos.** Ningún cable u otros aparatos para la comunicación o transmisión de corriente eléctrica o energía, incluyendo teléfono, televisión y

señales de radio, deberá ser instalado o puesto en algún lugar o sobre cualquier Lote/Unidad a menos que el mismo sea puesto en conductos o cables instalados subterráneamente u ocultados, debajo o sobre edificios u otras estructuras aprobadas por el Comité de Revisión Arquitectónica. Ninguna disposición de esta Declaración será considerada como prohibición de la instalación temporal de energía o teléfono o estructuras telefónicas relacionadas con la construcción de edificios o estructuras aprobadas por el Comité de Revisión Arquitectónica.

3.10 Invasiones. No se permitirá que algún árbol, arbusto, o planta de cualquier tipo en cualquier Lote cuelgue o de otra forma invada una banqueta, calle, calle peatonal u otra área del nivel del suelo hasta una altura de ocho (8) pies.

3.11 Uso Residencial. Todas las unidades residenciales deberán ser usadas, mejoradas y dedicadas exclusivamente a uso residencial. Ningún comercio o negocio puede ser llevado a cabo en ningún Lote/Unidad o desde alguna unidad Residencial, excepto que un Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendatario/Inquilino u otro Residente de una Unidad Residencial podrá llevar a cabo una actividad comercial dentro de una Unidad Residencial siempre y cuando: (i) la existencia u operación de la actividad comercial no sea aparente o detectable por medio de la vista, sonido u olor afuera de la Unidad Residencial; (ii) la actividad comercial cumpla con todas las ordenanzas de planeamiento urbano o requerimientos del proyecto; (iii) la actividad comercial no involucre a personas que vayan a un Lote/Unidad o soliciten de puerta en puerta al Dueño/Accionista del Fideicomiso u otros Residentes en el Proyecto; y (iv) la actividad comercial es consistente con las características residenciales del proyecto y no constituye una molestia o uso nocivo u ofensivo o amenace la seguridad o protección de otros residentes en el Proyecto, como pueda ser determinado de vez en cuando a entera discreción de la Junta. Los términos "negocio" y "comercio": como se usan en esta Sección serán considerados en tener significados ordinarios y generalmente aceptados y deberán incluir, sin limitación, cualquier ocupación, trabajo o actividad llevada a cabo de manera continua la cual incluye el suministro de bienes o servicios a personas aparte de los Residentes de una Unidad Residencial y por la cual el proveedor recibe un honorario, compensación u otra forma de pago, sin importar que:

- (i) dicha actividad se lleve a cabo de medio tiempo o tiempo completo;
- (ii) dicha actividad tiene la intención o genera ganancias; o
- (iii) se requiere un permiso para tal actividad.

El arrendamiento de una o mas Unidades Residenciales por el Propietario/Accionista del Fideicomiso no será considerado como comercio o negocio dentro del significado de esta Sección. Sin embargo, cualquier tipo de

arrendamiento debe cumplir con las disposiciones de la Sección 3.24 de este documento.

3.12 Animales. No se permite ningún animal, ave, reptil o ganado en ningún Lote/Unidad, excepto perros, gatos y pájaros domésticos. La cantidad de mascotas de cualquier tipo en un Lote/Unidad no deberá exceder mas de dos (2).

Mascotas permitidas.- Se podrá tener mascotas en un Lote/Unidad si se mantienen o crían en el mismo únicamente como mascotas domesticas y no con fines comerciales. Todas las mascotas permitidas estarán limitadas a un Propietario/Accionista Lote/Unidad con excepción que se podrá permitir que el perro salga del Lote/Unidad del Propietario/Accionista del Fideicomiso siempre y cuando dicho perro sea mantenido en una correa que no exceda seis pies (6') de largo y no esta permitido que entre en algún otro Lote/Unidad. No se permitirá que las mascotas queden atadas afuera con una soga, cadena, correa o con algún otro tipo de atadura.

No se permitirá ningún tipo de objeto para el cuidado, alojamiento o encierro de cualquier mascota permitida que sea visible desde la Propiedad Vecina. Al solicitar por escrito algún Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendatario/Inquilino o Residente, el Comité de Revisión Arquitectónica deberá determinar definitivamente, a su entera discreción, si para efectos de esta Sección:

(i) Alguna mascota permitida en particular es una molestia o hace irrazonablemente mucho ruido.

Cualquier decisión tomada por el Comité de Revisión Arquitectónica deberá ser ejecutable de la misma manera que las otras restricciones establecidas en esta Declaración. Cualquier Propietario/Accionista del Fideicomiso, Residente u otra persona que lleve o permita que su mascota este en el Área Común o en algún Lote/Unidad será responsable de levantar inmediatamente cualquier desecho sólido de su mascota.

3.13 Maquinaria y Equipo. Ningún tipo de maquinaria o equipo de cualquier clase deberá de ser puesto, operado o mantenido en o junto a un Lote/Unidad, excepto maquinaria o equipo que su uso este relacionado con el mantenimiento o construcción de un edificio, estructuras conexas u otras mejoras o dicha maquinaria o equipo que el Declarante o la Asociación pudiera requerir para la operación y mantenimiento del Proyecto.

3.14 Letreros. Excepto por los letreros que se requieren para procedimientos legales, ningún letrero en lo absoluto (incluyendo de forma enunciativa y no limitativa a comerciales, políticos, "se vende", "se renta" y letreros similares) podrá ponerse en ninguna Unidad sin el previo consentimiento por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica.

3.15 Restricción en Subdivisiones futuras. Restricciones en la Propiedad y reorganización. Ningún Lote/Unidad deberá subdividirse adicionalmente o separarse en Lotes/Unidades mas pequeños o parcelas por ningún Propietario/Accionista del Fideicomiso con excepción del Declarante y ninguna parte menor a dicho Lote/Unidad deberá ser transferida o traspasada por ningún Propietario/Accionista del Fideicomiso con excepción del Declarante. No se registrara ninguna declaración adicional de convenios, condiciones y restricciones o servidumbres aparte de una Declaración de Incorporación o Declaración complementaria por parte de algún Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendatario/Inquilino, u otra persona que no sea el Declarante. No se presentara ninguna solicitud de reorganización, cambios, o permisos de uso en relación con cualquier Lote/Unidad ante una dependencia de gobierno por ninguna persona que no sea el Declarante.

3.16 Vehículos y Estacionamiento.

3.17.1 Como se usa en esta Sección 3.167 el termino "Vehículo" significa un carro, van, camión, vehículo recreativo, casa móvil, motocicleta y todos los vehículos todo terreno, vehículo utilitario, camioneta, u otro vehículo motorizado y el termino Vehículo Recreativo significa un vehículo recreativo, casa móvil, remolque o tienda de remolque que no exceda siete (7) pies de alto y diecinueve (19) pies de largo.

3.17.2 Ninguna casa rodante, vehiculo recreativo, remolque, remolque para barco, barco u otro equipo similar podrá ser estacionado, guardado o almacenado en alguna Unidad o Área Común por mas de 4 días a menos que este almacenado en una cochera.

3.17.3 Todos los vehículos todo terreno, motocicletas, carros de golf u otros vehículos que sean transportados en un remolque deberán estar arriba del remolque cuando no se usen por mas de dos horas.

3.17.4 Excepto como se permite en el inciso 3.17.4 y 3.17.5, ningún Vehículo podrá ser estacionado, mantenido o almacenado en algún Lote/Unidad o Área Común (excepto en los estacionamientos designados dentro de las Áreas Comunes).

3.17.5 Los Vehículos deberán estacionarse únicamente en las áreas designadas para estacionamiento. Donde haya cocheras, los vehículos deberán estacionarse dentro de la cochera de la Unidad Residencial excepto si lo largo del vehiculo excede las dimensiones interiores de la cochera.

- 3.17.6** Los vehículos recreativos deberán estacionarse en áreas designadas y no podrán ser estacionados en las vías de acceso excepto por razones de limpieza, carga y descarga, pero bajo ninguna circunstancia deberá dicho Vehículo Recreativo permanecer estacionado en la vía de acceso o en la calle por más de dos (2) horas. Cualquier Vehículo Recreativo estacionado no deberá de tapar las vías de acceso o impedir el tráfico peatonal y vehicular.
- 3.17.7** La Junta tendrá la facultad y derecho para adoptar las normas y reglamentos que regulen el estacionamiento de los Vehículos en las Unidades del Área Común e implementar las disposiciones de esta Sección 3.17. En caso de existir algún conflicto o contradicción entre las disposiciones de esta Sección 3.17 y las normas y reglamentos adoptados por la Junta, las disposiciones de esta Sección 3.17 prevalecerán.
- 3.17.8** Ningún Vehículo deberá de ser construido, reconstruido o reparado en ningún Lote/Unidad o Área Común. Ningún Vehículo inoperante podrá ser almacenado o estacionado en alguna Unidad o Área Común de manera que pueda ser Visible desde la Propiedad del Vecino.
- 3.18 Remolque de Vehículos.** La Junta tendrá derecho de remolcar cualquier Vehículo, Vehículo Recreativo, Casa Rodante, Remolque, trailer, camper, automóvil, camioneta, motocicleta y cualquier otro Vehículo que este estacionado, mantenido, construido, reconstruido o reparado en violación a los Documentos del Proyecto a costo y cargo exclusivo del Propietario/Accionista del vehículo o maquinaria. Cualquier gasto en el que incurra la Asociación en relación con el remolque de cualquier vehículo o maquinaria deberá ser pagado a la Asociación por el Propietario/Accionista del Vehículo o maquinaria al momento de ser requerido. Si algún Propietario es dueño de un vehículo o maquinaria, cualquier cantidad por pagar a la Asociación deberá ser asegurada por una Cuota de Gravamen y la Asociación podrá exigir el pago de dichas cantidades de la misma manera que se establece en esta Declaración para la cobranza de Cuotas.
- 3.19 Drenaje.** Ninguna estructura, edificio, jardín, cerco, pared o cualquier otra Mejora deberá ser construida, instalada, puesta o mantenida de manera que pudiera obstruir, interferir o cambiar la dirección o flujo del agua de acuerdo con los planos de drenaje del Proyecto, o cualquier parte del mismo, o de cualquier Lote /Unidad como se muestra en los planos de drenaje registrados en el condado o municipio donde se ubique el Proyecto. Ninguna persona podrá modificar la nivelación de un Lote/Unidad o modificar el flujo natural del agua sobre y alrededor de un Lote/Unidad sin el consentimiento previo por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica y cualquier ley de autoridad gubernamental.
- 3.20 Cocheras.** Las cocheras situadas en los Lotes/Unidades deberán ser usadas únicamente para el estacionamiento de vehículos y no podrán ser usadas o

modificadas para vivir o para actividades recreativas sin el previo consentimiento por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica. Las cocheras podrán ser usadas para guardar material siempre y cuando el almacenamiento del material no obstruya el uso de la cochera para el estacionamiento de los Vehículos.

3.21 Azoteas. Por ningún motivo podrán ser utilizadas para guardar materiales incluyendo en forma enunciativa y no limitativa cajas, escaleras, mangueras, asadores, juguetes, bicicletas o cualquier otro objeto.

3.22 Canastas y Tableros de Baloncesto. No se construirá o instalara ninguna canasta o tablero de baloncesto en ningún Lote/Unidad sin el previo consentimiento por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica.

3.23 Juegos de Patio. Ningún tipo de juegos infantiles, columpios o equipo similar de juegos de Patio que pudieran ser visibles desde la Propiedad del Vecino podrán ser construidos o instalados en algún Lote/Unidad sin el previo consentimiento por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica.

3.24 Uso de las Verandas. Las verandas que incluyen las mesas, bar de alberca y asadores en cada edificio de condominios deberá ser un área reservada y podrá ser reservada a través de la recepción. Residentes, Huéspedes y Arrendatarios/Inquilinos podrán reservar la veranda por un tiempo de no mas de 2 horas. Las Reservaciones podrán garantizar el uso de un asador y una mesa. Se les podrá solicitar a los Residentes, Huéspedes y Arrendatarios/Inquilinos que usen la veranda sin reservación que se retiren si la veranda ha sido reservada por ese periodo de tiempo.

3.25 Arrendamiento de las Unidades Residenciales.

3.25.1 Sujeto a los términos de esta Sección 3.25, una Unidad Residencial podrá ser rentada por completo a un Arrendatario/Inquilino de vez en cuando por un Propietario/Accionista del Fideicomiso siempre y cuando cada una de las siguientes condiciones sea cumplida:

- (i) El contrato de arrendamiento deberá ser por escrito;
- (ii) El contrato de arrendamiento deberá contener una disposición que dichos contratos sujetos a esta Declaración y a otros Documentos del Proyecto así como deberá contener los reglamentos estipulados en el código Civil del Estado de Sonora y cualquier violación a lo anterior será considerado como incumplimiento bajo el contrato de arrendamiento;
- (iii) Antes del inicio del contrato de arrendamiento, el Propietario/Accionista deberá proporcionar a la Asociación los nombres de los Arrendatarios/Inquilinos y de cada persona que vivirá en la Unidad

Residencial y el domicilio y número de teléfono del Propietario/Accionista del Fideicomiso.

- (iv) Cualquier Propietario/Accionista del Fideicomiso que rente dicha Unidad Residencial deberá mantener informada a la Asociación en todo momento del número telefónico y dirección del Propietario. Cualquier contrato de arrendamiento estará sujeto a los Documentos del Proyecto y cualquier violación a los Documentos del Proyecto será considerado como incumplimiento de dicho contrato de arrendamiento, sin importar si esta establecido en el contrato de arrendamiento.

Si algún Arrendatario/Inquilino incumple con alguna restricción en los Documentos del Proyecto, el Propietario/Accionista, a solicitud de la Asociación deberá inmediatamente tomar las acciones necesarias para remediar el incumplimiento, incluyendo, si es necesario, el desalojo del Arrendatario/Inquilino. No obstante lo anterior, la Asociación tendrá todos los derechos y remedios establecidos bajo esta Declaración y bajo los Documentos del Proyecto.

VENTA DE PROPIEDADES PRIVADAS

(I).- Cada **CONDOMINO** podrá vender o gravar su PROPIEDAD PRIVADA, (condominio), pero siempre deberán incluirse los derechos de copropiedad de la PROPIEDAD COMUN DEL CONDOMINIO en dicha venta o gravamen.

(II).- En caso de enajenación de cualquier PROPIEDAD PRIVADA, el nuevo CONDOMINO (MIEMBRO) o las personas que posteriormente adquieran la Propiedad por medio de título, estarán sujetas a las disposiciones establecidas en la Declaración de Convenios, condiciones y restricciones, Los Estatutos de la Asociación de la Comunidad de Las Palmas, Reglamentos de la Sociedad, Diseños de Guías, y de todas las resoluciones que se deriven de la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS (MIEMBROS) y también estarán solidariamente sujetos en referencia a las obligaciones de todo tipo del anterior CONDOMINO en relación al uso de su PROPIEDAD PRIVADA y PROPIEDAD COMUN.

(III).- Cualquier venta de algún CONDOMINIO esta sujeta a las reglas de COPROPIEDAD previstas en el artículo 1143 del Código Civil para el Estado de Sonora, por lo tanto las reglas estipuladas en el artículo indicado anteriormente deberán llevarse a cabo.

(IV).- La persona que desee ejercer su DERECHO DEL TANTO y pretenda adquirir dicha propiedad deberá hacerlo por escrito a la Junta Directiva antes de que finalice el término de 30 días, mismos que correrán a partir de que el Condómino-vendedor haya entregado su escrito a la Junta

ARTICULO 4

SERVIDUMBRES

4.1 Servidumbres para el Uso del Área Común.

4.1.1 Cada Propietario/Accionista del fideicomiso, Arrendatario/Inquilino y Residente tendrá derecho no exclusivo y servidumbre de uso y disfrute del Área Común (incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, el derecho a usar cualquier calle la cual puede ser parte del Área Común para entrar y salir del Lote/Unidad del Propietario/Accionista del Fideicomiso) dicho derecho será accesorio a y se traspasara con el titulo a cada Lote/Unidad, sujeto a lo siguiente:

- (i) El derecho de la Asociación de asignar, traspasar, transferir o gravar el Área Común como se estipula en la Sección 5.13 de esta Declaración.
- (ii) El derecho de la Junta para cambiar el uso del Área Común como se establece en la Sección 5.14
- (iii) Los derechos y servidumbres otorgadas al Declarante en esta Declaración, incluyendo, en forma enunciativa y no limitativa, los derechos y servidumbres otorgadas al Declarante en las Secciones 4.3 y 4.4 de esta Declaración.
- (iv) El derecho de la Junta para organizar y llevar a cabo eventos que utilicen las instalaciones recreativas y la casa club con el fin de generar fondos para la Asociación y el derecho de la Junta para excluir a los Miembros del uso de dichas instalaciones durante los eventos especiales.
- (v) El derecho de la asociación para supervisar el uso del Área común a través del Reglamento de la Asociación y prohibir el acceso a dichas partes del Área Común, como áreas de jardinería, que no estén destinadas para el uso del Propietario/Accionista, Arrendatario/Inquilino o residentes.
- (vi) El derecho de la Junta para imponer requisitos razonables de Membresía y cobrar Cuotas de Uso Especial razonables para el uso de cualquier instalación ubicada en el Área Común.
- (vii) El derecho de la Asociación para suspender el derecho de un Propietario/Accionista del Fideicomiso para usar el Área Común (excepto el derecho de un Propietario/Accionista y su familia, inquilinos y huéspedes de usar cualquier calle que sea parte del Área Común para la entrada y salida al Lote/Unidad del Propietario/Accionista) si dicho Propietario/Accionista incumple por mas de treinta (30) días con el pago de las Cuotas u otras cantidades por pagar a la Asociación o si el Propietario/Accionista a violado cualquier otra disposición de los Documentos del Proyecto y no ha podido remediar tal violación dentro de los treinta (30) días después de que la

Asociación le notifique al Propietario/Beneficiario de la violación. Cualquier suspensión del derecho de uso del Área Común a un Propietario/Accionista deberá extenderse a los Arrendatarios/Inquilinos y Residentes de la Unidad del Propietario y sus invitados.

4.1.2.-Si un Lote/Unidad es arrendado por el Propietario/Accionista del Fideicomiso, el Arrendatario/Inquilino y los miembros de su familia que vivan con el, tendrán el derecho de uso del Área Común durante el termino del arrendamiento y el Propietario/Accionista del Lote/Unidad no tendrá ningún derecho a usar el Área Común (excepto el derecho de un Propietario/Accionista y su familia, inquilinos y huéspedes de usar cualquier calle que sea parte del Área Común para la entrada y salida al Lote/Unidad del Propietario/Accionista) hasta la terminación o vencimiento de dicho arrendamiento.

4.2 Servidumbre de Servicios Públicos. Por medio de la presente se crea una servidumbre, a través, alrededor, sobre y debajo del Área Común para beneficio del Declarante y sus contratistas y las compañías de servicios públicos que proporcionen sus servicios al Proyecto por un razonable ingreso, egreso, instalación, reparación o mantenimiento de todos los servicios, incluyendo en forma enunciativa y no limitativa el gas, agua, drenaje, teléfono, televisión por cable y electricidad. En virtud de esta servidumbre, deberá ser expresamente permisible para la compañía que proporciona los servicios públicos de instalar y mantener el equipo necesario en el Área Común pero no se instalaran o ubicaran drenajes, cables eléctricos, tuberías de agua, u otras líneas de servicios públicos en el Área Común excepto como sea designado, aprobado o modificado y construido por el Declarante o aprobado de otra manera por la Junta.

4.3 Uso del Declarante con fines de Venta y renta. El Declarante tendrá el derecho y una servidumbre para mantener una oficina de renta o ventas, oficina administrativa, centro de diseño, casas modelo y áreas de estacionamiento, con el propósito de acondicionar a las Personas que visiten dichas casas modelo y oficina de ventas en todo el proyecto y para mantener uno o mas letreros de publicidad, identificación o dirección en el Área Común o en los Lotes/Unidades propiedad de o rentados por el Declarante mientras el Declarante este vendiendo Lotes/Unidades. El Declarante se reserva el derecho de instalar casas modelo, oficinas administrativas, oficinas de venta y rentas y áreas de estacionamiento en cualquier Unidad propiedad de o rentadas por el Declarante y en cualquier parte del Área Común en numero, tamaño y en las ubicaciones que el Declarante considere apropiadas. En caso de que exista algún conflicto o diferencia entre esta Sección y alguna otra disposición de esta Declaración, esta Sección prevalecerá.

4.4 Servidumbres del Declarante. El Declarante tendrá el derecho y la servidumbre sobre las Áreas de Responsabilidad de la Asociación para construir todas las Mejoras que el Declarante considere necesarias y usar las Áreas de Responsabilidad de la Asociación y cualquier Lote/Unidad u otra propiedad dentro del Proyecto propiedad del Declarante con la intención de construir o renovar incluyendo el almacenamiento de herramientas, maquinaria, equipo, materiales de construcción, aparatos electrónicos, suministros y herramientas y la realización del trabajo con respeto al Proyecto. El Declarante tendrá el derecho y la servidumbre sobre y a través de las Áreas de Responsabilidad de la Asociación como sea razonablemente necesario con la intención de eximir sus obligaciones o ejecutando los derechos otorgados o reservados por el Declarante por esta Declaración. En caso de algún conflicto o diferencia entre esta Sección y cualquier otra disposición de esta Declaración, esta Sección prevalecerá.

4.5 Servidumbre a favor de la Asociación. Las Unidades (excepto el interior de una Unidad Residencial de otros edificios) están por este medio sujetas a las siguientes servidumbres a favor de la Asociación y sus directores, funcionarios, agentes, empleados y contratistas independientes:

4.5.1 Inspeccionar los Lotes/Unidades para verificar el desempeño del Propietario/Accionista del Fideicomiso sobre todos los elementos de mantenimiento y reparación de los que son responsables;

4.5.2 Inspección, mantenimiento y reparación de las Áreas de responsabilidad de la Asociación accesibles únicamente desde dichos Lotes/Unidades;

4.5.3 Con el fin de habilitar a la Asociación, la Junta, el Comité de Revisión Arquitectónica o cualquier otro comité designado por la Junta para ejercer y eximir sus respectivos derechos, facultades y deberes bajo los Documentos del Proyecto;

4.5.4 Servidumbre a Favor de la Asociación en Casos de Emergencia: Todas las unidades por medio de la presente están sujetas a una servidumbre a favor de la Asociación sus directores, funcionarios, agentes, empleados y contratistas independientes para corregir las condiciones de emergencia en, debajo de, sobre y encima de una o mas Unidades;

4.5.5 Para la inspección de los Lotes/Unidades con el fin de verificar que el Propietario/Accionista esta cumpliendo con las disposiciones de los Documentos del Proyecto así como sus huéspedes, inquilinos y otros ocupantes de un Lote/Unidad.

4.6 Área de Acceso de Servidumbre. El Acceso de Servidumbre del Propietario/Accionista del Fideicomiso sobre el Área de Acceso de Servidumbre del

Propietario/Accionista del Fideicomiso (en la medida que cualquier Área de Servidumbre del Propietario/Accionista del Fideicomiso este identificada en un plano) se otorga con el fin de proporcionar entrada y salida para beneficio del Propietario/Accionista del Fideicomiso, sus familias, invitados, Arrendatarios/Inquilinos y Residentes para darles acceso a sus respectivos Lotes/Unidades a través de otros Lotes/Unidades y como camino recreativo. La parte de la banquetta de las Áreas de Acceso de Servidumbre del Propietario/Accionista del Fideicomiso (Ej.: superficies duras) deberá ser reparada cuando sea necesario, por la Asociación. Dicha parte de la banquetta de cada Lote/Unidad deberá estar libre de tierra y escombros por el Propietario/Accionista del mismo.

ARTICULO 5

LA ASOCIACIÓN; ORGANIZACIÓN; MEMBRESÍA Y DERECHOS DE VOTOS

5.1 Constitución de la Asociación. La Asociación será una Asociación Civil responsable de las obligaciones y facultades prescritas por la ley y establecidas en los Artículos y Estatutos de esta Declaración.

5.2 Junta Directiva y miembros directivos. Los Asuntos de la Asociación deberán llevarse a cabo por la Junta y los miembros directivos elegidos o asignados por la Junta de acuerdo con los Artículos y Estatutos.

Hasta la Fecha de Traspaso, los directores de la Asociación deberán ser asignados y podrán ser destituidos por el Declarante. Después de la Fecha de Traspaso, los directores deberán ser elegidos por los Miembros de acuerdo con los Artículos y estatutos. A menos que los Documentos del Proyecto específicamente requieran del voto o consentimiento por escrito de los Miembros, las aprobaciones o acciones a ser otorgadas o tomadas por la Asociación serán validas si se otorgan o se toman por la Junta. La Junta tendrá la facultad para imponer una multa razonable en contra del Propietario/Accionista por una violación a los Documentos del Proyecto por el Propietario/Accionista, Arrendatario/Inquilino del Propietario/Accionista o por cualquier Residente de la unidad del Propietario, siempre y cuando se le avise al Propietario/Accionista del Fideicomiso y se le de la oportunidad para ser escuchado. Además, la Junta puede imponer cargos por mora del pago de dichas multas si dicha obligación de pago permanece sin pagarse quince (15) o mas días después de la fecha de vencimiento, quedado entendido que el cargo moratorio no exceda mas de quince dólares (\$15.00), diez por ciento (10%) de la cantidad de la multa no pagada, o cualquier cantidad mayor como se permita dentro de la ley aplicable. No obstante lo anterior, en la medida legal aplicable, de vez en cuando (i)

proporcione un periodo de tiempo mas corto después del cual las multas serán morosas, dicho periodo de tiempo mas corto podrá ser establecido por la Junta para aplicarse en lugar del tiempo impuesto en esta Sección, y (ii) proporcione una cantidad mayor la cual puede ser cobrada como un cargo por retraso por las multas, dicha cantidad mayor puede ser impuesta por la Junta para aplicar en lugar del pago de atrasado proporcionado en esta Sección 5.2.

5.3 Reglas de la Asociación. La Junta podrá de vez en cuando adoptar, enmendar o revocar las reglas y regulaciones pertenecientes a:

- (i) La administración, operación y uso de las Áreas de Responsabilidad de la asociación incluyendo en forma enunciativa y no limitativa cualquier instalación recreativa ubicada en las Áreas de responsabilidad de la Asociación;
- (ii) normas mínimas para cualquier tipo de mantenimiento de las Unidades;
- (iii) La salud, seguridad o bienestar de los Propietarios, Arrendatarios/Inquilinos y Residentes, o
- (iv) restricciones del uso de los Lotes/Unidades.

En caso de conflicto las disposiciones de esta Declaración prevalecerán. Las reglas de la Asociación deberán ser ejecutables de la misma forma y medida que los convenios, condiciones y restricciones establecidos en esta declaración.

5.4 Responsabilidad Personal. ningún Miembro de la Junta o de algún Comité de la Asociación, o funcionario de la Asociación y ningún gerente u otro empleado de la Asociación será personalmente responsable con cualquier Miembro o con alguna otra persona, incluyendo la Asociación, por cualquier daño, pérdida o perjuicio sufrido o demandado a cuenta de algún acto, omisión, error, o negligencia de la Asociación, la Junta, el Gerente, algún representante o empleado de la Asociación o cualquier miembro del comité o miembro de la asociación; en el entendido que las limitaciones establecidas en esta Sección no aplicaran a ninguna Persona que haya incumplido en actuar en buena fe o haya participado con conducta impropia deliberada.

5.5. Derechos Implícitos. La Asociación podrá ejercer cualquier derecho o privilegio otorgado a la Asociación expresamente por los Documentos del Proyecto y cualquier otro derecho o privilegio razonablemente implicado por la existencia de cualquier derecho o privilegio otorgado a la Asociación por los Documentos del Proyecto o razonablemente necesarios para efectuar cualquier derecho o privilegio.

5.6 Identidad de los Socios. Membresía en la Asociación estará limitada al Declarante y al Propietario/Accionista del fideicomiso de los Lotes/Unidades, los cuales son propiedad valuable. Un Propietario/Accionista del fideicomiso de un Lote/Unidad que sea Propiedad Valuable deberá automáticamente, al convertirse en

Propietario/Accionista del fideicomiso de este, ser un Miembro de la Asociación y permanecer como Miembro de la Asociación hasta el tiempo en el cual su titularidad del Fideicomiso termine por cualquier razón, en tal momento su Membresía en la Asociación automáticamente vencerá. Membresía en la asociación será accesoria a cada Lote/Unidad del Declarante y cada Unidad que sea Propiedad Valuable, sujeta a las disposiciones del inciso 5.7.2 de este documento y no podrá ser asignada por separado, transferida o traspasada.

5.7 Asignación de Membresías.

5.7.1 Cada Miembro tendrá una Membresía por cada Unidad en la que el Miembro tenga titularidad.

5.7.2 Además de las Membresías asignadas al Declarante conforme al inciso 5.7.1 de esta Declaración, el Declarante tendrá una (1) Membresía por cada unidad de densidad disponible para desarrollo residencial autorizado por el Plan de Desarrollo como se muestra en el mismo, que dicha unidad de densidad no se muestra aun como una Unidad en un Plano Registrado.

5.8 Votación. Ningún Miembro excepto el Declarante tendrá derecho a voto hasta la Fecha de Traspaso. Después de la Fecha de Traspaso, la asociación tendrá las siguientes dos clases de Membresías de voto:

Clase A. Membresías Clase A serán todas las Membresías excepto por las Membresías Clase B que tenga el Declarante y cada Propietario/Accionista del fideicomiso tendrá derecho a un voto por cada Membresía Clase A que tenga cada Propietario.

Clase B. Membresías Clase B serán todas las Membresías que tenga el Declarante. El Declarante tendrá derecho a tres (3) votos por cada membresía que tenga. Las Membresías Clase B vencerán cuando el Declarante no tenga propiedad dentro del Proyecto.

5.9 Procedimientos de votación. No será efectivo ningún cambio en la Titularidad de una Unidad por motivos de votación a menos y hasta que la Junta obtenga un aviso por escrito de dicho cambio y se le proporcione prueba satisfactoria de esto. El voto o votos de cada Unidad deberán ser emitidos como una Unidad y los votos en participación no serán permitidos. En caso de que una Unidad tenga mas de una persona como dueño o entidad y dichos Dueños no pueden llegar a un acuerdo entre ellos de cómo sea emitido su voto o votos, perderán el derecho a votar sobre el asunto en cuestión. Si algún Miembro otorga un voto o votos representando cierta Unidad, entonces se considerara definitivo para todos los fines en los que actuó con la autoridad y consentimiento de los otros Propietarios de la misma Unidad a menos que exista objeción al momento de emitir el voto.

5.10 Transferencia de Membresía. Los derechos y obligaciones de cualquier Miembro excepto del Declarante no serán asignados, transferidos, empeñados, traspasados o arrendados de ninguna manera excepto con la transferencia de Propiedades/acciones del Fideicomiso y el Lote/Unidad del Propietario/Accionista del fideicomiso y después únicamente al cesionario de la propiedad de la Unidad. Un traslado de dominio de una Unidad podrá llevarse a cabo por cualquier proceso legal actualmente en efecto o que pueda ser establecido posteriormente por la presente o conforme a las leyes de México. Cualquier intención de llevar a cabo un traslado prohibido será cancelado. Cualquier traslado de dominio de un Lote/Unidad tendrá efecto para traspasar la membresía que pertenece a dicho Lote/Unidad al nuevo Propietario/Accionista del mismo. Cada comprador de un Lote/Unidad deberá notificar a la asociación de su compra dentro de diez (10) días después de que se haya convertido en el Propietario/Accionista de una Unidad.

5.11 Comité de Revisión Arquitectónica. La Asociación tendrá un Comité de Revisión Arquitectónica para llevar a cabo las funciones del Comité de Revisión Arquitectónica establecido en esta Declaración. El Comité de Revisión Arquitectónica consistirá de la misma cantidad de miembros regulares y miembros suplentes como sea establecido por los estatutos. Mientras el Declarante sea un Miembro de la Asociación, el Declarante tendrá el derecho exclusivo para asignar y destituir a todos los miembros del Comité de Revisión Arquitectónica. En el momento en el cual el Declarante no sea miembro de la Asociación, los miembros del Comité de Revisión Arquitectónica serán asignados por la Junta. El Declarante puede en cualquier momento renunciar a su derecho de asignar y destituir a los miembros del Comité de Revisión Arquitectónica, y en caso de que el Declarante lo requiera, por el tiempo que el Declarante sea miembro de la Asociación, las acciones especificadas del Comité de Revisión Arquitectónica, como se describe en el instrumento Registrado, sean aprobadas y realizadas por el Declarante antes de que entren en vigor.

5.12 Traspaso o Gravamen del Área Común. El área común no deberá ser hipotecada, transferida, asignada o gravada después de la fecha de Traslado sin el previo consentimiento por escrito o voto afirmativo del Propietario/Accionista de Fideicomiso que represente por lo menos dos terceras (2/3) partes de los votos con derecho a ser emitidos por los Miembros de la Asociación. La Junta tendrá el derecho de cambiar el tamaño, forma o ubicación del Área común a) la aceptación de una resolución por parte de la Junta estableciendo que en la opinión de la Junta el cambio propuesto deberá ser en beneficio de los Miembros y Residentes y no deberá afectarlos substancialmente, y b) la aprobación de dicha resolución por el Declarador siempre que el Declarador sea dueño de alguna propiedad dentro del Proyecto.

5.13 Procedimiento para el Cambio de uso del Área Común. Con **a)** La aceptación de una resolución por parte de la Junta indicando que en la opinión del Consejo el entonces actual uso de la parte designada del Área Común ya no conviene a los intereses de los Miembros y Residentes, y **b)** la aprobación de dicha resolución por el Declarante mientras sea dueño de alguna propiedad dentro del proyecto, la Junta tendrá la facultad y el derecho para cambiar el uso de dicha propiedad (y en relación con ello, construir, reconstruir, modificar o cambiar los edificios, estructuras y mejoras en ella de cualquier manera que se considere necesario por la Junta para acomodar el nuevo uso), siempre que dicho uso nuevo (i) sea para beneficio de los Miembros y Residentes, como se determine por la Junta, y (ii) sea consistente con cualquier restricción de escritura, urbanización y otras regulaciones municipales restringiendo o limitando el uso de la tierra.

5.14 Contratos con terceros para el cumplimiento de las responsabilidades de la Asociación. Sujeto a las restricciones y limitaciones incluidos en este documento, la Asociación podrá celebrar contratos y negociaciones con terceros.

5.15 Suspensión del Derecho a Voto. Si algún Propietario/Accionista incumple con algunas cuotas u otras cantidades por pagar a la Asociación bajo los Documentos del Proyecto dentro de (30) días después del vencimiento del pago o si algún Propietario/Accionista viola cualquier otra disposición de los Documentos del Proyecto y dicha violación no es remediada dentro de treinta (30) días después de que la Asociación notifique al Propietario/Accionista de la violación, la Junta Directiva tendrá el derecho de suspender los derechos de voto del Propietario/Accionista hasta que todos los pagos, incluyendo intereses y honorarios de abogado, estén al corriente, y hasta que cualquier otra infracción o violación de los Documentos del Proyecto sea corregida.

ARTICULO 6

CONVENIO PARA EL PAGO DE CUOTAS Y CONSTITUCION DE UN GRAVAMEN

6.1 Constitución de un gravamen y Obligación Personal del pago de Cuotas. Cada Propietario/Beneficiario, excepto el Desarrollador, al convertirse en Propietario/Accionista de un Lote/Unidad, se considera un convenio y esta de acuerdo en pagar Cuotas a la Asociación de conformidad con esta Declaración. Todas las Cuotas deberán ser establecidas y cobradas como se estipula en esta

Declaración. Las Cuotas, junto con los intereses, intereses moratorios y todos los costos, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, honorarios razonables de abogado, incurridos por la Asociación en la cobranza o intentando cobrar las Cuotas moratorias, ya sea que se haya o no demandado, se le cobrará al Lote/Unidad y continuará como gravamen sobre el Lote/Unidad al cual se le haya impuesto la cuota. Cada Cuota, junto con los intereses y todos los costos, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa a honorarios razonables de abogado, incurridos por la Asociación en la cobranza o intentando cobrar las Cuotas moratorias, ya sea que se haya o no demandado, deberá ser también la obligación personal del que fuera Propietario/Accionista del Lote/Unidad al momento del vencimiento de las Cuotas. La obligación personal de las Cuotas moratorias no deberán pasar a los sucesores a nombre del Propietario/Accionista a menos que sea asumido expresamente por ellos.

6.2 Cuotas Anuales

- 6.2.1.** Con el fin de contribuir al funcionamiento y administración de la Asociación y para proporcionar fondos para la Asociación para pagar todos los Gastos Comunes y poder llevar a cabo sus responsabilidades y obligaciones bajo los Documentos de Proyecto, incluyendo el establecimiento de reemplazo y reservas de mantenimiento de la Junta, por cada periodo de Cuotas, deben valorarse por cada Lote/Unidad la cual es Propiedad Valuable y Cuota anual, la cual deberá ser asignada a cada Lote/Unidad de conformidad con la Sección 6.3 a continuación. La cantidad total que será impuesta por cada Lote/Unidad como Cuota Anual deberá ser la cantidad estimada razonablemente por la Junta para producir ingresos a la Asociación equivalente al total de los Gastos Comunes presupuestados tomando en cuenta otros recursos o fondos disponibles para la Asociación.
- 6.2.2.** La Junta deberá dar aviso de la Cuota Anual a cada Propietario/Accionista del Fideicomiso al menos (30) días previo al inicio de cada periodo de Cuota, pero el incumplimiento de entregar dicha notificación no deberá afectar la validez de la Cuota Anual establecida por la Junta ni libera a algún Propietario/Accionista de su obligación de pago de la Cuota Anual. Si la Junta determina durante algún Periodo de Cuotas que los fondos presupuestados para ese Periodo de Cuotas son, o serán insuficientes para cubrir todos los Gastos comunes por alguna razón, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, falta de pago de Cuotas por parte de los Miembros, podrá incrementar la Cuota Anual, al alcance permitido por la ley para ese Periodo de Cuota y la Cuota anual modificada empezará a partir de la fecha designada por la Junta. No obstante cualquier disposición en la Declaración, Estatutos o Reglamentos de la Asociación, la Junta

no impondrá una Cuota Anual durante algún periodo de Cuota mas de lo permitido por la ley; de cualquier manera, en la medida que lo permita la ley un incremento en la Cuota Anual el cual requiere la aprobación de la mayoría de los Miembros, dicho incremento podrá ser implementado solamente con la aprobación de la mayoría de los Miembros.

6.3 Determinación de la Cuota Anual. La cantidad de la Cuota anual para cada Lote/Unidad excepto los Lotes/Unidades propiedad del Declarante será la cantidad obtenida al dividir el presupuesto total de la Asociación por el Periodo de Cuotas para el cual la Cuota Anual es impuesta por el numero total de Unidades contempladas para el proyecto en el Plan de Desarrollo. Si el Desarrollo es modificado durante algún Periodo de Cuota, entonces la Cuota Anual impuesta para dicho Periodo de Cuota podrá ser modificado conforme a ello a discreción de la Junta.

6.4 Responsabilidad del Declarante por Deficiencias. Hasta la fecha de Traslado, el Declarante deberá pagar y contribuir a la Asociación, dentro de los siguientes treinta (30) días al termino de cada año fiscal de la Asociación, o en los momentos que sea requerido por la Junta, dichos fondos si son necesarios, cuando se sumen a las Cuotas Anuales recaudadas por la Asociación, para pagar todos los Gastos comunes de la Asociación conforme se vayan venciendo.

6.5 Cuotas Especiales. La Asociación podrá imponer a cada Lote/Unidad que sean Propiedad Valuable una Cuota Especial con la intención de sufragar, en su totalidad o en parte, el costo de alguna construcción, reconstrucción, o reparación de alguna Mejora sobre una Área de Responsabilidad de la Asociación, incluyendo instalaciones y propiedad personal relacionada con ello, siempre y cuando que cualquier Cuota Especial sea aprobada por los Miembros de la Clase A teniendo mas de dos tercios (2/3) de los votos con derecho a ser emitidos por los Miembros de clase A presentes o por medio de apoderado durante junta de asamblea debidamente clasificada para dicho propósito y el consentimiento del Declarante siempre y cuando el Declarante sea dueño de algún Lote/Unidad o propiedad dentro del Proyecto. Las Cuotas Especiales deberán ser impuestas a una tarifa uniforme por Membresía.

6.6 Cuotas de Subdivisión.

6.6.1. Todos los Gastos de Subdivisión deberán mostrarse por separado en el presupuesto aceptado por la Junta. Los Gastos comunes relacionados a proporcionar servicios de Subdivisión deberán ser cobrados únicamente a los Lotes/Unidades que estén dentro del área de cuotas de subdivisión como se establece en la Declaración complementaria que designa el área de Subdivisión de Cuotas (área de cuotas de subdivisión). Los Gastos de Subdivisión no deberán usarse para calcular las Cuotas anuales que serán impuestos conforme

a la Sección 6.2 de esta declaración. A menos que se establezca de otra manera en la Declaración complementaria aplicable, Cuotas de Subdivisión serán impuestas en el Lote/Unidad dentro del Área de Cuotas de Subdivisión con una tarifa uniforme por membresía. Si la Junta determina durante algún Periodo de Cuotas que alguna Cuota de Subdivisión es o será insuficiente para cubrir todos los Gastos de Subdivisión por alguna razón, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, falta de pago de cuotas de subdivisión por parte del Propietario/Accionista dentro del área de cuotas de subdivisión, la Junta podrá incrementar la cuota de subdivisión durante ese periodo de cuota y la cuota de subdivisión modificada empezara a partir de la fecha designada por la Junta.

- 6.6.2.** Además de una Cuota de Subdivisión calculada conforme al inciso 6.6.1, la Asociación podrá cobrar a cada Lote/Unidad dentro del Área de Subdivisión de Cuota una Cuota de Subdivisión Especial con el propósito de pagar, en total o parte, el costo de cualquier construcción, reconstrucción o reparación de una Mejora ubicada dentro del Área de Subdivisión de Cuota. Cualquier Subdivisión de Cuota deberá ser impuesta a todas las Unidades dentro de la Subdivisión de Cuota aplicable en una tarifa uniforme por Membresía.
- 6.7. Periodo de Cuotas.** El periodo por el cual la Cuota Anual será impuesta (el Periodo de Cuota) deberá ser el año calendario, excepto que el primer Periodo de Cuota y la obligación del Propietario/Accionista para pagar las Cuotas, deberá iniciar con el traslado a un comprador del primer Lote/Unidad y terminara el 31 de Diciembre de dicho año. La Junta a su entera discreción, de vez en cuando podrá cambiar el periodo de Cuota.
- 6.8. Fecha de Inicio de Obligación de Cuotas.** Cada Lote/Unidad descrito en el documento "A" de esta Declaración y cada Unidad anexada en la Sección 2.3. de esta Declaración estará sujeto a Cuota al momento del traslado de cada Lote/Unidad a un comprador.
- 6.9. Reglas referentes a la Facturación y Procedimientos de Cobro.** Las Cuotas Anuales deberán ser cobradas en forma mensual, trimestral o semi-anual o de otra forma como sea elegido por la Junta. Cuotas especiales podrán ser cobradas como sea especificado por la Junta. La Junta tendrá el derecho de adoptar reglas y reglamentos estableciendo procedimientos con el fin de efectuar Cuotas y para la facturación y cobranza de las Cuotas siempre que los procedimientos no sean inconsistentes con las disposiciones de esta declaración. Incumplimiento por parte de la Asociación de enviar una factura a un Miembro no exime a ningún miembro de su responsabilidad de pago de las Cuotas bajo esta Declaración, pero la Cuota por Gravamen no deberá ser embargado hasta que el Miembro haya sido notificado por escrito con no menos de 30 días de anticipación del embargo que la Cuota o cualquier pago es o esta por vencerse y la cantidad a pagar. Dicha notificación deberá entregarse en cualquier momento antes o después del

incumplimiento del pago. La Asociación no será responsable de reembolsar los pagos recibidos por ella aunque la Titularidad de un Lote/Unidad cambie durante el Periodo de Cuota pero los Sucesores de los Propietarios/Accionistas de un Fideicomiso de Lotes/Unidades se les deberán acreditar los pagos, en forma prorrateada hecha por el Propietario/Accionista de Fideicomiso anterior.

6.10 Efectos de incumplimiento del pago de las Cuotas; Recursos de la Asociación.

6.10.1 Cualquier Cuota que no sea pagada dentro de los 15 días posteriores al vencimiento de la Cuota (o si se requiere de un periodo de tiempo mas largo conforme a la ley aplicable) será considerado como incumplimiento de pago y devengara intereses a partir de la fecha de vencimiento de la Cuota a una tasa anual de interés del dieciocho (18%) por ciento. Además, la Junta deberá establecer un recargo que no exceda la cantidad de veinticinco Dólares (\$25.00 DLLs) o el diez (10%) por ciento de la cuota no pagada (pero en ningún momento una cantidad mayor a la permitida conforme a la ley aplicable), por cobrar a cualquier Propietario/Beneficiario del Fideicomiso que no haya pagado la Cuota dentro 15 días DESPUÉS DE QUE DICHO PAGO SE HAYA VENCIDO. No obstante a lo anterior, en la medida que lo permita la ley de vez en cuando que provee un periodo mas corto después del cual las Cuotas o cualquier otra cantidad por pagar, será o llegara a ser morosa, dicho periodo corto podrá establecerse por la Junta para aplicarse en el periodo establecido en esta Subdivisión y al alcance aplicable por la ley por cualquier cantidad mayor de recargo u otra cantidad que podrá ser cobrada a cualquier Propietario/Accionista de Fideicomiso que se considere moroso en el pago de cualquier Cuota, dicha cantidad mayor deberá ser establecida por la Junta como recargo establecido en esta Subdivisión 6.10.1

6.10.2 La Asociación deberá tener un gravamen en cada Unidad por: (i) todas las Cuotas impuestas en la Unidad; (ii) todos los intereses, cargos por gravamen, recargos y otros honorarios y cargos impuestos sobre el Lote/Unidad o por pagar el Propietario/Accionista del Lote/Unidad; (iii) todas las multas monetarias impuestas al Propietario/Accionista del Lote/Unidad; (iv) todos los honorarios de abogados, tribunales, informe de títulos, costos y honorarios cobrados por cualquier agencia de cobranzas ya sea a la Asociación en su intento por cobrar cuotas u otras cantidades por pagar a la Asociación por el Propietario/Accionista de un Lote/Unidad; (v) cualquier cantidad pendiente de pago a la Asociación de conformidad con la Sección 7.3 o 7.4 de esta Declaración; y (vi) cualquier otra cantidad pendiente de pago a la Asociación de conformidad con los Documentos del Proyecto. El registro de esta Declaración constituye notificación de registro y

perfeccionamiento del Gravamen de Cuotas. La Asociación podrá, de acuerdo a su opinión, registrar una Notificación de Gravamen estableciendo el nombre del Dueño moroso como se muestra en los registros de la Asociación, la descripción legal o domicilio del Lote/Unidad sobre la cual se entregara la Notificación de Gravamen y la cantidad que se reclama como vencida de la fecha de Registro de la Notificación, incluyendo intereses, honorarios por registro de Gravamen y honorarios razonables de abogado. Antes de registrar cualquier Notificación de Gravamen sobre una Unidad, la Asociación deberá elaborar una solicitud escrita de pago al Dueño moroso. La solicitud deberá indicar la fecha y cantidad morosa. Cada incumplimiento de pago deberá constituir una base de demanda por separado, pero cualquier número de incumplimientos deberán ser incluidos en una sola demanda. Si la cantidad en mora no se paga dentro de diez (10) días después de la entrega de demanda, la Asociación podrá proceder a Registrar una Notificación de Gravamen sobre el Lote/Unidad. Si la Asociación registra una notificación de Gravamen, la Asociación podrá cobrar al Propietario de la unidad sobre la cual se registro un Aviso de Gravamen una cuota por gravamen en la cantidad de \$250.00 dólares ó una cantidad establecida por la Junta previo a la existencia del incumplimiento.

- 6.10.3** A menos que se estipule de otra manera por la ley, el Gravamen de Cuota tendrá prioridad sobre todos los gravámenes o demandas con excepción de: (gravámenes registrados previo al registro de esta declaración; (ii) gravámenes fiscales por pago de impuestos prediales; (iii) Cuotas a favor de alguna dependencia municipal o gubernamental; y (iv) gravamen de cualquier Primer Hipoteca. Cualquier Primer Hipotecario o cualquier otra persona que adquiera título o tenga posesión de una Unidad a través de embargo hipotecario de la Primer Hipoteca, compraventa por embargo hipotecario o venta de fiduciario, o por medio de cualquier procedimiento equivalente, en forma enunciativa y no limitativa a tomar una escritura en vez del embargo deberá adquirir título libre de gravamen y de cualquier demanda por incumplimiento de pago de Cuotas y cargos contra el Lote/Unidad el cual será pagado antes de la adquisición de dicho Lote/Unidad por el Primer Hipotecario u otra persona. Cualquier Cuota y cargos contra el Lote/Unidad que aumente antes de dicha venta o transferencia deberán mantener la obligación del Propietario/Accionista de Fideicomiso predeterminado del Lote/Unidad.
- 6.10.4** La Asociación no estará obligada a liberar el Gravamen de Cuota hasta que todos las Cuotas con recargo, intereses, cargos de gravamen, multas, honorarios de abogado razonables, costos del tribunal, reportes de títulos, costos de cobranza y otras cantidades por pagar a la Asociación por el Propietario de la Unidad hayan sido pagadas en su totalidad.
- 6.10.5** La Asociación tendrá derecho, en su opinión, para exigir cobranza de cualquier Cuota en mora junto con intereses, cargos de gravamen, honorarios razonables

de abogado y cualquier otra cantidad por pagar a la Asociación de cualquier forma permitida por Ley incluyendo de forma enunciativa y no limitativa a: (i) demandar al Propietario/Accionista personalmente obligado a pagar la Cuota morosa y dicha acción podrá efectuarse sin renunciar al Gravamen de Cuota, garantizando la Cuota en mora y (ii) ejercer una acción para un embargo hipotecario, con el entendido de que un Gravamen de Cuota se vence a menos que se instituyan los procedimientos para exigir el Gravamen de Cuota un año después de que el monto total de la Cuota sea incumplido o enmendado de vez en cuando. La Asociación tendrá facultad para ofrecer en cualquier venta de remate y comprar, adquirir, tener, rentar, gravar y convenir sobre cualquier y todos los Lotes/Unidades compradas en dicha venta.

6.11 Evidencia del Pago de Cuotas. Al recibir una solicitud por escrito de un tenedor de gravamen, Miembro o Persona designada por el Miembro, al alcance requerido por Ley, la Asociación deberá otorgar, o hacer que se otorgue, en el periodo requerido por la ley aplicable, un estado estableciendo la cantidad de cualquier Cuota incumplida u otros cargos y gastos del Lote/Unidad. La Asociación deberá imponer un cargo razonable por otorgar dicho estado, el cual será pagado al momento que sea hecha la solicitud. Cualquiera de estos estados, cuando sean emitidos debidamente como aquí se provee, deberán ser definitivos y obligatorios en la Asociación respecto a cualquier asunto estipulado en el mismo y sobre cualquier comprado de buena fe, o prestamista del Lote/Unidad en la cuestión.

6.12 Motivos para los cuales los fondos de la Asociación puedan ser utilizados. La Asociación deberá usar todos los fondos y propiedades cobradas y recibidas por ella (incluyendo las Cuotas, cargos, procedimientos de préstamo, fondos restantes y todos los fondos y propiedades recibidas por ella de cualquier otro recurso) solamente para el propósito de (i) liberar y realizar los deberes de la Asociación bajo los Documentos del Proyecto; (ii) ejerciendo los derechos y facultades otorgadas a la Asociación por los Documentos de Proyecto; y (iii) la propiedad común y beneficio del Proyecto y del Propietario/Accionista del Fideicomiso, Arrendador/Arrendatario y Residentes, dedicando dichos fondos y propiedad, junto con otras cosas, a la adquisición, construcción, modificación, mantenimiento, provisión y operación, de alguna manera o método en absoluto, de todo el terreno, propiedades, mejoras, instalaciones, servicios, proyectos, programas, estudios y sistemas, con o sin el Proyecto, el cual pueda ser necesario, deseable o benéfico para los intereses generales comunes del Proyecto, El Propietario/Accionista de Fideicomiso, Arrendador/Arrendatario y Residentes. No obstante cualquier otra disposición de esta Declaración, hasta la fecha de Traslado, los fondos de la Asociación no podrán ser usados para la construcción inicial de Mejoras en el Área Común.

- 6.13 Fondos Excedentes.** La Asociación no estará obligada a gastar en ningún año todas las Cuotas y otras cantidades recibidas por ella en dicho año, y podrá acreditar como excedente el balance restante. La Asociación no estará obligada a reducir la cantidad de la Cuota Anual en el año posterior si existe un excedente del año anterior y la Asociación podrá conservar año con año dicho excedente como la Junta a su entera discreción lo determine para la mayor seguridad financiera de la Asociación y el cumplimiento de sus propósitos.
- 6.14 Fondos de Reserva.** Para asegurar que la Asociación tenga fondos de reserva adecuados para reparar y reemplazar las mejoras en las Áreas Comunes, cada Comprador de una Unidad del Declarante deberá pagar a la Asociación inmediatamente al convertirse en propietario de la Unidad la cantidad de \$600.00. Hasta la fecha de Traslado, los fondos pagados a la Asociación consiguiente a esta Sección deberán ser depositados en una cuenta de reserva separada y puede ser usada por la Asociación únicamente para la reparación y reemplazo de mejoras en las Áreas Comunes. Los pagos hechos conforme a esta Sección no serán reembolsables y no serán considerados como anticipo de cualquier Cuota incluida por Asociación conforme a esta Declaración.
- 6.15 Cuota por Traslado.** Cada Comprador de un Lote/Unidad deberá pagar inmediatamente a la Asociación o a su Agente Administrativo, si lo indica de esa manera la Junta, al volverse Propietario de la Unidad, una cuota por traslado por la cantidad de \$200.00

ARTICULO 7

MANTENIMIENTO

- 7.1 Áreas de Responsabilidad de la Asociación.** La Asociación, o su representante debidamente designado, deberá administrar, mantener y reparar las Áreas de Responsabilidad de la Asociación y todas las mejoras ubicadas en ella, excepto por alguna de las partes de las Áreas de Responsabilidad de la Asociación que alguna entidad gubernamental este manteniendo o este obligada a mantener. La Junta será el único juez en cuanto al mantenimiento y reparación apropiada de todas las Áreas de Responsabilidad de la Asociación, pero todas las Áreas de responsabilidad de la Asociación y las Mejoras localizadas en ella, deberán mantenerse en buenas condiciones y reparadas en todo momento. Ningún Propietario, residente u otra persona construirá o instalara alguna Mejora en el Área Común o cambiara, modificara o quitara alguna Mejora ubicada en el Área Común sin la aprobación de la Junta. Ningún Propietario, Residente u otra Persona podrá quitar, agregar o modificar ninguna planta, árboles u otras mejoras de jardinería en la parte de su

Unidad la cual constituye un Área de Responsabilidad de la Asociación sin la previa aprobación por escrito de la Junta. Ningún Propietario/Accionista, Residente u otra persona podrá obstruir o interferir con el reemplazo de las Áreas de Responsabilidad de la Sociedad y las Mejoras realizadas en ella. La Asociación será responsable del control, mantenimiento y pago del impuesto al valor agregado y seguro de responsabilidad civil del Área Común.

7.2 Lote/Unidad. La Asociación será responsable de la jardinería de la parte de un Lote/Unidad ubicado en el Área de Responsabilidad de la Asociación. No se podrá mantener ningún equipo de jardinería o áreas de almacén que sean visibles desde la propiedad vecina o calles. Todas las Unidades en las cuales no se hayan construido unidades residenciales, edificios u otras estructuras, jardinería o mejoras deberán mantenerse de manera atractiva por la Asociación.

7.3 Cuota de Ciertos Costos de Mantenimiento y Reparación. En caso de que se necesite mantenimiento o reparación de una Área de Responsabilidad de la Asociación, o alguna mejora realizada allí, sea causada por el acto intencional o negligencia de algún Propietario/Accionista, su familia, arrendatarios, invitados o animales, el costo de dicho mantenimiento o reparación deberá ser pagado por dicho Propietario a la Asociación, al exigir dicho pago de tales cantidades será asegurado por la Cuota de Gravamen.

7.4 Mantenimiento y Uso Impropio de los Lotes/Unidades. En caso de que alguna parte de un Lote/Unidad se mantenga así para presentar un perjuicio o estorbo publico o privado, o sustancialmente disminuir la apariencia o calidad de las unidades de los alrededores u otras áreas del Proyecto que sean sustancialmente afectadas o relacionadas con el mismo, o en caso de que una parte de un Lote/Unidad este siendo usado de una manea que viole esta Declaración; o en caso que el Propietario/Accionista de algún Lote/Unidad este incumpliendo con el desempeño de sus obligaciones según los Documentos del Proyecto, la Junta podrá investigar en relación a ello, especificando la condición o condiciones particulares que existen y conforme a ello dar aviso al Propietario/Accionista agravante que al menos que se lleve a cabo remedio dentro de catorce (14) días, la Junta podrá hacer que dicha acción sea tomada a costo del Propietario. Si al vencimiento del periodo de los catorce días la acción solicitada para remediar no se ha efectuado, la Junta estará autorizada y facultada para hacer que dicha acción y el costo sea pagado por dicho Propietario/Accionista a la Asociación al exigir el pago de dichas cantidades que deberán ser aseguradas por la Cuota de Gravamen.

7.5 Bardas de Limitación.

7.5.1. Cada barda o cerco ubicado entre dos Unidades o una unidad y un área común constituirá una barda límite y en la medida que no resulte contrario con esta

Sección 7.5, aplicaran las reglas generales de ley en relación a bardas de limitación.

7.6 Mantenimiento de Bardas excepto las Bardas de Limitación.

7.6.1. La Asociación será responsable de la reparación y mantenimiento de todas las bardas de limitación del Proyecto.

ARTICULO 8

SEGURO

8.1 Alcance de Cobertura. Iniciando a mas tardar en la fecha del primer traspaso de la compra del Lote/Unidad, la Asociación deberá mantener, en la medida razonablemente disponible, las siguientes coberturas de seguro:

8.1.1. Seguro Comercial General de Responsabilidad Civil en la medida necesaria para cumplir con los requerimientos de las leyes mexicanas.

8.1.2. Seguro de Propiedad en todas las Áreas de Responsabilidad de la Asociación asegurando contra todo riesgo de perdida física directa, asegurar contra una cantidad equivalente al seguro máximo del valor de reemplazo de las Áreas de Responsabilidad de la Asociación, como lo determine la Junta; siempre y cuando que la cantidad total del seguro después de la aplicación de deducibles no deberá ser menos del cuarenta por ciento (40%) del costo de reemplazo actual de la propiedad asegurada, sin incluir el terreno, excavaciones, cimientos y otros artículos normalmente excluidos de la póliza de propiedad.

8.1.3. Seguro de accidentes de trabajo en la medida necesaria para cumplir con los requerimientos de las leyes mexicanas.

8.1.4. Otro tipo de seguro que la Asociación determine que sea apropiado de vez en cuando para proteger a la Asociación o al Propietario/Accionista del fideicomiso;

8.1.5. Las pólizas de seguro compradas por la Asociación deberán en la medida razonablemente disponible, incluir las siguientes disposiciones: (i) que no habrá subrogación con respecto a la Asociación, sus agentes, trabajadores y empleados, con respecto al Propietario/Accionista y miembros de su casa; (ii) ningún acto u omisión por cualquier Propietario/Accionista, a menos que se actué dentro del alcance de su autoridad en representación de la Asociación, anulara la póliza o será una condición de recuperación de la póliza; (iii) que la

cobertura brindada en dicha póliza no entrara en contribución o división con cualquier seguro que sea comprado por el Propietario/Accionista del Fideicomiso o sus hipotecarios o beneficiarios bajo escrituras de fideicomiso; (iv) las asignaciones de "Interés de Divisibilidad" las cuales excluyen al asegurador de negar la demanda de un Propietario/Accionista de Fideicomiso debido a los actos de negligencia de la Asociación o de otros Propietarios/Accionistas; y (vi) para pólizas de seguros de riesgo, una norma de la cláusula hipotecaria que estipula que la persona asegurada notifique a la Asociación y al primer hipotecario nombrado en la póliza al menos con diez días de anticipación de la fecha de cualquier modificación substancial, reducción o cancelación de la póliza.

- 8.2 Certificados de Seguro.** La aseguradora que ha otorgado una póliza de seguro bajo este Artículo deberá otorgar un certificado o memorando del seguro a la Asociación y si se solicita, al Propietario/Accionista, el hipotecario o beneficiario bajo una escritura de fideicomiso. Cualquier seguro obtenido de conformidad con este Artículo no podrá ser cancelado hasta después de treinta (30) días de que se haya enviado por correo a la Asociación la notificación de cancelación propuesta y a cada Propietario/Accionista y cada Hipotecario o beneficiario bajo una Escritura de Fideicomiso a los cuales se les haya otorgado un certificado de Seguro.
- 8.3. Pago de Primas.** Las primas por cualquier seguro obtenido por la Asociación conforme a la Sección 8.1 de esta Declaración deberán incluirse en el presupuesto de la Asociación y deberán ser pagadas por la Asociación.
- 8.4. Pago de indemnizaciones de Seguro.** Respecto a alguna pérdida en alguna Área de Responsabilidad Común cubierta por seguro de propiedad obtenido por la Asociación de conformidad con este Artículo, la pérdida deberá ser ajustada con la Asociación y las indemnizaciones de seguro deberán pagarse a la Asociación y/o a algún Hipotecario o beneficiario bajo Escritura de Fideicomiso. Sujeto a las disposiciones de la Sección 8.5 de esta Declaración, las indemnizaciones deberán ser utilizadas para la reparación o restauración del daño del Área de Responsabilidad de la Asociación.
- 8.5. Reparación y Reemplazo de Propiedad Dañada o Destruída.** Cualquier parte de las Áreas de Responsabilidad de la Asociación que sea dañada o destruida deberá ser reparada o reemplazada inmediatamente por la Asociación a menos que (i) la reparación o reemplazo pudiera ser ilegal bajo alguna ordenanza o estatuto de seguridad y salud local o estatal, o (ii) los Propietarios/Accionistas del Fideicomiso representando al menos ochenta por ciento (80%) del total de votos autorizados en la Asociación voten para que no se reconstruya. El costo de reparación o reemplazo que se exceda de las indemnizaciones del seguro o de las reservas deberá ser pagado por la Asociación. Si todas las Áreas de Responsabilidad de la Asociación no son reparadas o reemplazadas, las

indemnizaciones del seguro atribuibles a las Áreas de Responsabilidad de la Asociación dañadas deberán ser utilizadas para reparar el área dañada a un estado que no este en violación con alguna ordenanza o estatuto de seguridad y salud local o estatal y el resto de la indemnización deberá (i) ser retenida por la Asociación como una reserva adicional de capital, o (ii) ser usada para pagar los gastos de operación de la Asociación si dicha acción es aprobada por el voto afirmativo o consentimiento por escrito, o cualquier combinación, de los Miembros representando mas del cincuenta por ciento (50%) de los votos de la Asociación.

ARTICULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

- 9.1 Aplicación.** La Asociación o cualquier Propietario/Accionista del Fideicomiso tendrá el derecho de hacer cumplir los Documentos del Proyecto de cualquier manera prevista para ello en los Documentos del Proyecto o por la Ley o participación, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa, actuar para obtener un requerimiento para obligar la eliminación de alguna Mejora construida en violación a esta Declaración o por otra parte obligar al cumplimiento con los Documentos del Proyecto. El incumplimiento de la Asociación o de un Propietario/Accionista de tomar acción para el cumplimiento respecto a alguna violación de los Documentos del Proyecto no deberá constituir o ser considerado como renuncia al derecho de la Asociación o de algún Propietario/Accionista de hacer cumplir los Documentos del Proyecto en un futuro. Si la Asociación o algún Propietario/Accionista demanda legalmente para hacer cumplir las disposiciones de los Documentos del Proyecto o de alguna otra forma que se deriven de los Documentos del Proyecto o de las operaciones de la Asociación, la parte que prevalezca en dicha acción tendrá derecho a recuperar de la otra parte todos los honorarios de abogado incurridos por la parte prevaleciente en la acción. Además de otros derechos o remedios disponibles a la Asociación conforme a los Documentos del Proyecto o por ley o participación, la Junta tendrá la facultad de imponer multas monetarias razonables contra un Propietario/Accionista por violación a los Documentos del Proyecto por el Propietario/Accionista, un Arrendatario del Dueño por algún Residente del Lote/Unidad del propietario/Accionista, siempre que al Propietario/Accionista se le notifique y se le haya dado oportunidad de ser escuchado.
- 9.2 Método de Cancelación.** Esta Declaración podrá ser cancelada en cualquier momento si dicha cancelación es aprobada por el voto afirmativo o consentimiento por escrito, o cualquier combinación, del Propietario/Accionista del Fideicomiso representando el noventa por ciento (90%) o mas de los votos en cada clase de Membresía y por los titulares de las Primeras Hipotecas en las

Unidades del Propietario/Accionista que tengan setenta y cinco por ciento (75%) o más de los votos en la Asociación. Si se obtienen los votos y consentimientos necesarios, la Junta deberá ver que se registre un Certificado de Cancelación debidamente firmado por el Presidente o Vicepresidente y testificado por el Secretario o Asistente de Secretario de la Asociación con sus firmas como reconocimiento. De allí en adelante esta Declaración no tendrá validez ni efecto y la Asociación será disuelta conforme a los términos estipulados en sus Artículos.

9.3 Enmiendas.

9.3.1 Excepto por las enmiendas llevadas a cabo conforme a los incisos 9.3.2 o 9.3.4 de esta Declaración, la Declaración podrá ser modificada únicamente con la aprobación por escrito o el voto afirmativo, o cualquier combinación de estas, de los Propietarios/Accionistas del Fideicomiso que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total de votos de la Asociación.

9.3.2 El Declarante, siempre y cuando el Declarante sea dueño de algún Lote/Unidad, y después la Junta, podrán modificar esta Declaración, sin obtener la aprobación o el consentimiento de un Propietario/Accionista del Fideicomiso o del Primer Hipotecario.

9.3.3 Mientras el Declarante sea dueño de algún Lote/Unidad o de cualquier otra propiedad en el Proyecto, cualquier modificación a esta Declaración deberá ser aprobada por escrito por el Declarante.

9.3.4 El Declarante, siempre y cuando el Declarante sea dueño de algún Lote/Unidad o de cualquier otra propiedad en el Proyecto y después la Junta, podrán enmendar esta Declaración sin el consentimiento de cualquier otro Miembro para corregir algún error o contradicción en la Declaración.

9.3.5 En cualquier momento después de la Fecha de Traspaso, cualquier enmienda aprobada conforme al inciso 9.3.1 de esta Declaración o por la Junta conforme al inciso 9.3.2 o 9.3.4 de esta Declaración deberá estar firmada por el Presidente o Vicepresidente de la Asociación y Registrada y cualquier enmienda certificara que la enmienda ha sido aprobada como lo requiere esta Sección. Cualquier modificación llevada a cabo por la Declaración estará firmada por el Declarante y Registrada. A menos que se estipule alguna otra fecha de vigencia en la enmienda, cualquier modificación a esta Declaración entrara en vigor al Registrar la Enmienda.

9.4 Derechos de Primer Acreedor Hipotecario.

- 9.4.1** Cualquier Primer Acreedor Hipotecario tendrá derecho si lo solicita por escrito a:
- (i) revisar los libros y registros de la Asociación durante el horario normal de trabajo;
 - (ii) recibir dentro de noventa (90) días siguientes al final del año fiscal de la Asociación, un estado financiero de la Asociación por el año fiscal inmediatamente anterior de la Asociación, sin costo alguno por la parte solicitante; y
 - (iii) recibir notificación por escrito de todas las juntas de asamblea de la Asociación y tener derecho para designar un representante que asista a dichas reuniones.
- 9.4.2** Por lo menos dos tercios (2/3) de los primeros acreedores Hipotecarios (basado en un voto por cada Primer Acreedor Hipotecario propietario (o) Propietario/Accionista (excepto el patrocinador, desarrollador o constructor) de al menos dos tercios (2/3) de los Lotes/Unidades que hayan dado su aprobación por escrito previa, la Asociación no deberá (i) buscar abandonar, repartir, subdividir, vender o traspasar el área común en posesión, directa o indirectamente, por la Asociación en beneficio de los Lotes/Unidades. El otorgamiento de servidumbres para servicios públicos para otros propósitos públicos en consistencia con el uso destinado para dicha área Común no será considerado como un traspaso dentro del significado de este inciso; (ii) cambiar el método que determina las contribuciones obligatorias, cuotas u otros cargos que puedan ser impuestos a un Dueño; (iii) Incumplir en mantener seguro contra incendios de cobertura amplia en el Área Común en base a los costos de reemplazo actual en una cantidad de al menos 100 por ciento (100%) del valor asegurable (iv) Usar la indemnización del seguro contra riesgos por pérdidas en algún Área común, aparte de la reparación, reemplazo de reconstrucción de dicha Área Común.
- 9.4.3.** Ninguna disposición de esta Declaración deberá ser traducida para dar a algún Propietario/Accionista de Fideicomiso u otra persona prioridad de algunos derechos de un Primer Hipotecario de un Lote/Unidad en el caso de la distribución de dicha acción si la Asociación no ha recibido una respuesta negativa del Primer Hipotecario dentro de los treinta (30) días de la fecha de solicitud de la Sociedad.
- 9.4.4** En caso de algún conflicto o contradicción entre las disposiciones de esta Sección y cualquier otra disposición de los Documentos del Proyecto, las disposiciones de esta Sección prevalecerán; siempre y cuando que en caso de algún conflicto o contradicción entre las disposiciones de esta Sección y cualquier otra disposición de los documentos de proyecto con respecto al numero o porcentaje de Dueños o Primeros Acreedores Hipotecarios que deberán aprobar (i) una enmienda de la Declaración, Artículos o Estatutos, (ii) cancelación del Proyecto, o (iii) Ciertas acciones de la Asociación como se especifica en la Sección 9.4.3. de esta Declaración, la disposición que requiere el consentimiento del mayor numero o porcentaje de Dueños o Primeros Acreedores Hipotecarios

prevalecerá; siempre y cuando que el Declarante mientras sea dueño de algún Lote/Unidad y después la Junta, sin que se requiera el consentimiento de algún Propietario o Primer Acreedor Hipotecario, tendrán el derecho de enmendar esta Declaración, los Artículos o estatutos para cumplir con esta Declaración, los Artículos o estatutos a los requerimientos de la Ley.

9.5 Interpretación. Excepto para interpretación judicial, la Asociación tendrá el derecho exclusivo de interpretar las disposiciones de esta Declaración. En ausencia de alguna declaración contraria por parte de un tribunal competente, la interpretación de la Asociación de esta disposición será final, definitiva y obligatoria para todas las personas y propiedades que se beneficien o estén sujetas a esta Declaración. En caso de algún conflicto entre esta Declaración y los Artículos, Estatutos, Reglamento de la Asociación o Diseño de Guías esta Declaración deberá prevalecer. En caso de algún conflicto entre los Artículos y Estatutos, los Artículos prevalecerán. En caso de algún conflicto entre los Estatutos y las Reglas de la Asociación o Guías de Diseño, los Estatutos prevalecerán.

9.6 Divisibilidad. Cualquier determinación por un tribunal competente que alguna disposición de esta Declaración no tiene validez o es inaplicable no deberá afectar la validez o aplicación de cualquiera de las otras disposiciones de este documento.

9.7 Cambio de Circunstancias. A menos que se disponga lo contrario expresamente en esta Declaración, ningún cambio de condiciones o circunstancias deberá operar para terminar, cancelar o modificar alguna de las disposiciones de esta Declaración.

9.8 Aviso de Violación. La Asociación tendrá el derecho de registrar sobre un Lote/Unidad una notificación de violación por escrito con respecto a cualquier violación de los Documentos del Proyecto por el Dueño, Arrendatario/Inquilino o Residente del Lote/Unidad. La notificación deberá ser celebrada por un funcionario de la Asociación y deberá incluir básicamente la siguiente información; (i) el nombre del Propietario/Accionista, Arrendatario o Residente en violación o responsable de la violación de los Documentos del Proyecto, (ii) la descripción legal del Lote/Unidad contra el cual se ha registrado la notificación, (iii) una breve descripción de la naturaleza de la violación; (iv) una declaración que la notificación a sido registrada por la Asociación conforme a esta Declaración; y (v) una declaración de los pasos específicos que deberán llevarse a cabo por el Propietario/Accionista Arrendatario/Inquilino o Residente para remediar la Violación. El Registro de una notificación de violación servirá como notificación al Propietario/Accionista, Arrendatario/Inquilino y Residente y a cualquier comprador posterior del Lote/Unidad que existe una violación. Si después del registro de dicha notificación, se determina por la Asociación que la violación referida en la notificación no existe o que la violación referida en la notificación ha sido remediada, la Asociación Registrara un aviso de cumplimiento la cual deberá indicar

la descripción legal del Lote/Unidad contra la cual fue registrada la violación y los datos de registro del aviso de violación y deberá indicar que la violación referida en la notificación de violación ha sido remediada o que la violación no existió. El incumplimiento por parte de la Asociación de registrar una notificación de violación no deberá considerarse como renuncia de dicha violación, constituir evidencia que dicha violación no existe con respecto a una unidad particular o considerarse como renuncia de algún derecho de la Asociación para hacer cumplir los Documentos del Proyecto.

9.9 Leyes, Ordenanzas y Regulaciones.

9.9.1 Los convenios, condiciones y restricciones establecidos en esta Declaración y las disposiciones que requieren del Propietario/Accionista de Fideicomiso y otras personas de obtener la aprobación de la Junta o del Comité de Revisión Arquitectónica con respecto a ciertas acciones, son independientes de las obligaciones del Propietario/Accionista y otras personas para cumplir con todas las leyes aplicables, ordenanzas y regulaciones y el cumplimiento con esta Declaración no liberará a un Propietario/Accionista u otra Persona de la obligación de cumplir también con las leyes aplicables, ordenanzas y regulaciones.

9.9.2 Cualquier violación de alguna ley estatal, municipal o local, ordenanza o regulación relacionada a la titularidad, ocupación o uso de alguna propiedad dentro de la Propiedad se considera por este medio una violación de esta Declaración y sujeta a uno o a todos los procedimientos de ejecución establecidos en este documento.

9.10 Referencias para esta Declaración. Escrituras e instrumentos afectando algún Lote/Unidad o cualquier otra parte del Proyecto deberá contener los convenios, condiciones y restricciones aquí establecidos por referencia a esta Declaración pero sin tener en cuenta si cualquiera de estas referencias es hecha Escritura o instrumento, cada una y todas las disposiciones de esta Declaración comprometerán al otorgante-Propietario/Accionista de Fideicomiso u otra persona demandado por medio de instrumento y sus herederos, ejecutores, administradores, sucesores y asignados.

9.11 Genero y plural. Siempre que lo requiera el contexto de esta declaración, las palabras usadas en genero masculino deberán incluir los géneros femeninos y neutros; las palabras usadas en géneros neutros deberán incluir los géneros masculino y femenino; Las palabras en singular deberán incluir las plurales; y las palabras en plural incluir a las singulares.

- 9.12 Subtítulos y Títulos.** Todos los subtítulos, títulos o encabezados de los Artículos y Secciones en esta Declaración son para efecto de referencia y conveniencia únicamente y no deberán ser considerados para limitar, modificar o de otra manera afectar alguna de las disposiciones de este documento o usados para determinar la intención del contexto del mismo.
- 9.13 Sin Responsabilidad Absoluta.** Ninguna disposición de los Documentos del Proyecto deberá ser interpretada como imposición para el Propietario/Accionista de responsabilidad absoluta por daños al Área Común. Los Propietarios/Accionistas del Fideicomiso serán únicamente responsables por daños al Área Común causados por negligencia o actos intencionales de parte de los Dueños.
- 9.14 Limitación de la Responsabilidad del Desarrollador.** No obstante cualquier disposición que indique lo contrario en esta Declaración, cada Propietario, al aceptar algún interés en una parte de la Propiedad y convertirse en Propietario, reconoce y acuerda que ningún Declarante (incluyendo, de forma enunciativa y no limitativa cualquier apoderado del interés del Declarante en este documento) ni algún socio funcionario, director o accionista del Declarante (o algún socio del Accionista de dicho apoderado) tendrá alguna responsabilidad personal para la Sociedad, o algún Propietario/Beneficiario de Fideicomiso, Miembro o alguna otra Persona, en relación con, o como resultado de (incluyendo de forma enunciativa y no limitativa la acción de incumplimiento a actuar con respecto a esto) esta Declaración o la Asociación excepto, en el caso del Declarante (o su apoderado) en la medida de sus intereses en la Propiedad, en caso de un juicio, la celebración de otra acción no se llevara a cabo en contra de otros bienes que sea gravado en otros bienes del juicio del deudor.
- 9.15 Traspaso de título del Área Común.** El Declarante deberá traspasar el título del Área Común a la Asociación en o antes de la fecha de Traslado, o deberá transferir todo o alguna parte del Área Común a la Asociación antes a entera discreción del Declarante. Las condiciones de las instalaciones al momento del traslado deberán estar razonablemente sujetas al desgaste normal. El área común puede, al momento del traspaso, estar sujeta a Hipotecas o Gravámenes como garantía del endeudamiento de la Asociación, siempre que dicha deuda fue incurrida para la operación de la Asociación o pago de deudas u obligaciones de la Asociación. El Desarrollador no tendrá ninguna obligación con la Asociación o con algún miembro para pagar dichas deudas o el interés de la misma.

LAS PALMAS

Estatutos

ASOCIACION DE CONDOMINIOS DE LAS PALMAS

INDICE DE LOS ESTATUTOS

ARTICULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 Oficina Principal
- 1.2 Definiciones
- 1.3 Disposiciones Contradictorias
- 1.4 Sello Corporativo
- 1.5 Designación del Año Fiscal
- 1.6 Libros y Registros
- 1.7 Obligación de la Asociación de Divulgar Información
- 1.8 Enmienda
- 1.9 indemnización

ARTICULO 2

JUNTAS DE ASAMBLEA

- 2.1 Asamblea Anual
- 2.2 Asamblea Especial
- 2.3 Aviso de Asambleas
- 2.4 Quórum
- 2.5 Poderes

ARTICULO 3

JUNTA DIRECTIVA

- 3.1 Numero
- 3.2 Duración del Cargo
- 3.3 Destitución
- 3.4 Compensación
- 3.5 acción tomada sin una Junta
- 3.6 Vacantes
- 3.7 Asambleas
- 3.8 Quórum
- 3.9 Facultades y Obligaciones
- 3.10 Agente Administrativo

ARTICULO 4

FUNCIONARIOS Y SUS OBLIGACIONES

- 4.1 Numero de funcionarios

- 4.2 Elección de los funcionarios
- 4.3 Termino
- 4.4 Designaciones Especiales
- 4.5 Renuncia y Destitución
- 4.6 Vacantes
- 4.7 Cargos Múltiples
- 4.8 Facultades y Obligaciones

ARTICULO 5 MULTAS

- 5.1 Facultad de la Junta para Imponer Multas
- 5.2 Aviso de Violación

ARTICULO 6 COMITÉ DE REVISION ARQUITECTONICA

- 6.1 Composición del Comité
- 6.2 Vigencia del Cargo
- 6.3 Designación y Destitución
- 6.4 Renuncias
- 6.5 Vacantes
- 6.6 Obligaciones
- 6.7 Asambleas e Indemnizaciones
- 6.8 Lineamientos de Diseño
- 6.9 Renuncia

**ESTATUTOS
DE
LA ASOCIACION DE CONDOMINIOS LAS PALMAS**

ARTICULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 Oficina Principal.** La Oficina Principal de esta corporación será el lugar designado en el Acta Constitutiva o algún otro lugar que designe la Asociación cada cierto tiempo, pero se podrán tener reuniones de Miembros y Directores en algún otro lugar dentro del Estado de Sonora o en otra parte como lo designe la Junta Directiva.
- 1.2 Definición de palabras.** Las palabras escritas en Mayúscula en estos Estatutos que no tengan definición tendrán el significado específico para dichas palabras de la Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones para Las Palmas registrados el 8 de julio del 2003, en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, México.
- 1.3 Disposiciones Contradictorias.** En caso de algún conflicto entre los Artículos y estos Estatutos, prevalecerá lo establecido en los Artículos; y en caso de cualquier conflicto entre la Declaración y estos Estatutos, la Declaración deberá prevalecer.
- 1.4 Sello Corporativo.** La Asociación podrá tener un sello en la forma aprobada por la Junta.
- 1.5 Designación del Año Fiscal.** El Año Fiscal de la Asociación iniciará el 1er día de enero y terminará el día 31 de diciembre de cada año. Excepto que el año fiscal tenga que iniciar en la fecha de incorporación de la Asociación.
- 1.6 Libros y Registros.** Los libros, registros y papeles de la Asociación deberán estar disponibles para ser revisados por alguno de los Miembros y sus agentes autorizados durante horas de trabajo razonables, excepto que la Junta podrá retener la divulgación de algunos libros, registros y papeles relacionados con cualquiera de las siguientes: (i) Asuntos personales o registros médicos de una persona; (ii) Correspondencia entre un abogado de la Asociación y la Asociación; (iii) litigios pendientes contemplados; (iv) Asuntos pendientes o contemplados relacionados al cumplimiento de los Documentos del Proyecto; y (v) Actas de asamblea u otros registros de una sesión de alguna Asamblea de la Junta Directiva

o de la Asociación que no requiera estar abierta a todos los Miembros. No se le exigirá a la Asociación divulgar las finanzas y otros registros de la Asociación si la divulgación pudiera violar alguna ley local, estatal o federal. Los Documentos del Proyecto deberán estar disponibles para revisión por cualquier miembro durante horario de trabajo razonable en la oficina principal de la Asociación, donde se podrán comprar copias a un costo razonable.

1.7 Obligación de la Asociación de Divulgar Información. Excepto por la venta de un Lote/Unidad del Declarante a un comprador o una venta que este exenta, la Asociación deberá proporcionar al comprador dentro de catorce (14) días posteriores al acuse de recibo de esta notificación de una venta pendiente (o algún periodo de tiempo mayor permitido por ley) una copia de los Documentos del Proyecto y una declaración fechada que contenga los siguiente: (i) número telefónico y domicilio del contacto principal de la Asociación, el cual puede ser un Gerente, funcionario administrativo, funcionario de la Asociación o cualquier otra persona designada por La Junta; (ii) un estado que establezca la cantidad de la Contribución Anual y las Contribuciones Anuales pendientes de pago, o pago del mismo, cualquier Contribución Especial u otras Contribuciones, cuota o cargo actualmente vencidos y por pagar del Miembro vendedor; (iii) una declaración de si una parte del Lote/Unidad tiene cobertura del Seguro de la Asociación; (iv) una declaración donde se indique si la Asociación tiene conocimiento de alguna modificación o Mejoras al Lote/Unidad que viole alguna disposición de la Declaración; (v) una declaración donde se indique si la Asociación tiene conocimiento de alguna violación a los códigos de salud o construcción respecto al Lote/Unidad; (vi) una declaración con los nombres y números de los casos pendientes de litigio que hayan sido registrados por la Asociación en contra del Miembro con relación al Lote/Unidad o registrada por el Miembro en contra de la Asociación. La Asociación le podrá cobrar al Miembro una cuota razonable para compensar a la Asociación por cualquier costo incurrido en la elaboración de una declaración proporcionada por la Asociación conforme a esta Sección. La Asociación deberá poner a disposición a cualquier parte interesada la cantidad de dicha cuota establecida de vez en cuando por la Asociación.

1.8 Enmiendas.

1.8.1 Previo a la fecha de Traslado, estos Estatutos podrán ser modificados en cualquier momento por la Junta sin la votación de los Miembros. Después de la Fecha de Traslado, estos Estatutos podrán ser modificados en una asamblea ordinaria o especial de los Miembros por medio del voto de los Miembros que tengan mas del 50% de los votos con derecho a ser emitidos por los Miembros presentes en persona o por apoderado.

1.8.2 La Junta, sin el voto de los Miembros y sin el consentimiento de algún Primer Acreedor Hipotecario podrá enmendar estos Estatutos para adecuar estos

Estatutos a los requisitos o lineamientos de alguna dependencia gubernamental estatal o local de la cual se requiera la aprobación para el Proyecto, el Plano o los Documentos del Proyecto como lo requiere la ley o solicitado por el Declarante o la Junta.

1.8.3 Mientras el Declarante sea dueño de algún Lote/Unidad, cualquier modificación a estos Estatutos deberán ser aprobados por escrito por el Declarante.

1.9 Indemnización. En la medida de sus facultades, la Asociación deberá indemnizar a cualquier persona que fue o es parte o este pendiente en ser parte de alguna acción pendiente, demanda o juicio, ya sea civil, criminal, administrativa o de investigación, con excepción de una acción con derecho de la Asociación, por el hecho de que es o fue un Miembro, director, funcionario, empleado o agente de un funcionario, empleado o agente de otra corporación, socio, sociedad en participación, empresa, sobre gastos, incluyendo honorarios de abogado y en contra de juicios, multas y cantidades pagadas a plazo actualmente y razonablemente incurridos por el en conexión con dicha acción, juicio o procedimiento si el actuó, o incumplió actuar, de buena fe y de manera que razonablemente creyó estar y no opuesto al mejor interés de la Asociación y respecto a cualquier acción criminal o procedimiento, no tuvo razón suficiente para creer que su conducta era ilegal. La indemnización de cualquier persona deberá ser hecha de acuerdo con los procedimientos establecidos en las leyes mexicanas.

ARTICULO 2

Asambleas de los Miembros

La Asamblea de Condóminos es el órgano Supremo del Condominio que es de propiedad conjunta y sus resoluciones tomadas conforme a los reglamentos que se detallaran mas adelante obligara a todos y cada uno de los CONDOMINOS, incluyendo a los disidentes y a los ausentes, quienes tendrán acción legal para anular o modificar las resoluciones tomadas en cualquier Asamblea legalmente constituida.

Las asambleas serán ORDINARIAS Y ESPECIALES y en ellas se nombrara a un PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADORES que se consideren necesarios, o la forma en que decida la asamblea general de CONDOMINOS.

2.1 ASAMBLEA ANUAL.- Se convocara para tratar referente a lo estipulado en el articulo 28 de la Ley y tendrá una junta anual de Miembros de la Asociación que será presidida por el Consejo de Administración y se llevara a cabo al menos una vez cada doce (12) meses en el día y lugar que determine la Junta.

2.2 ASAMBLEAS ESPECIALES.- Serán convocadas para resolver los casos previstos en la sección I del Artículo 32 de la Ley y las Asambleas especiales de los Miembros podrán ser convocadas en cualquier momento por el Presidente o por la Junta o por medio de una solicitud por escrito firmada por Miembros que tengan al menos un tercio (1/3) del total de votos autorizados en la Asociación.

Ambas asambleas podrán ser convocadas cuantas veces sea necesario, de acuerdo a la Junta Directiva.

2.3 Aviso de Asambleas. Avisos por escrito de cada asamblea de Miembros deberán entregarse en el domicilio de, por la/el secretaria/o o persona autorizada para convocar la junta personalmente o por correo una copia de cada aviso, porte pagado, al menos quince (15) días pero no más de cincuenta (50) días antes de dicha asamblea, a cada uno de los Miembros con derecho a voto en este acto dirigido al ultimo domicilio del Miembro que aparece en el libro de la Asociación si fue entregado por dicho Miembro a la Asociación con el propósito de recibir notificaciones. Dicha notificación deberá especificar el lugar, día y hora de la asamblea y en caso de una asamblea especial, el motivo de la junta incluyendo la naturaleza general de cualquier modificación propuesta a la Declaración, Artículos o Estatutos, cambios en las Cuotas que requieran aprobación de los Miembros y cualquier propuesta para destituir un director o un funcionario de la Asociación. Cuando una asamblea sea aplazada a otra hora y lugar, no será necesario notificar del aplazamiento si la hora y el lugar de la próxima asamblea se anuncia en la junta donde se esta llevando a cabo el aplazamiento. En la asamblea aplazada, la Asociación podrá tratar cualquier asunto que haya sido tratado en la reunión original. Si el aplazamiento es por mas de treinta (30) días, se le dará notificación de la asamblea aplazada a cada Miembro con derecho a voto en la asamblea. Al estar presente en una asamblea el Miembro renuncia a cualquier derecho que pudo tener para objetar la junta en base a que la notificación apropiada de la asamblea no fue dada de acuerdo con estos Estatutos o la ley. El incumplimiento de cualquier Miembro de recibir la notificación actual de la asamblea no afecta la validez de cualquier acción tomada en esa junta.

2.4. Quórum. Salvo lo expresamente dispuesto en los artículos, la Declaración o estos Estatutos, la presencia en persona o por apoderado de los Miembros con derecho a emitir un tercio (1/3) del total de votos autorizados en la Asociación establecerá quórum en todas las asambleas los Miembros. Si no existe quórum en alguna de las asambleas, los miembros con derecho a voto en el acto tendrán la facultad de aplazar la junta de vez en cuando, sin notificación que el anuncio en la asamblea, hasta obtener quórum.

En cada ASAMBLEA la Junta Directiva o el Administrador Único deberán reunir y guardar el registro de los siguientes documentos:

- A).-Copia del Acta de Asamblea entregada a cada CONDOMINO;
- B).-Copia del Acta de Asamblea firmada por El Administrador, Presidente, Secretario y los Escrutadores;
- C).-La lista de Asistencia autorizada por los Escrutadores;
- D).-Todo la información y documentos que se presenten en dicha asamblea y que deban conservarse.

De las resoluciones que se adopten en todas las Asambleas, estas deberán tomarse en forma democrática, debiendo hacer los Escrutadores el calculo respectivo, dejando constancia de la aprobación o negativa de los asuntos tratados, misma que deberá ser agregada al Acta respectiva.

En caso de que una vez instalada la ASAMBLEA DE CONDOMINOS no se puedan discutir los puntos establecidos en la Orden del Día, la asamblea será cancelada y continuara cuando los presentes así lo determinen. En esta nueva reunión se trataran los puntos que quedaron pendientes en la asamblea anterior, dicha asamblea se llevara a cabo sin hacer una nueva convocatoria.

2.5 Apoderados. Conforme al Artículo 28 sección III de la Ley, en todas las asambleas de los Miembros un voto podrá emitirse en persona o por apoderado. Un poder debe ser otorgado por cualquier Miembro a favor de otro Miembro, del Secretario de la Asociación, el Declarante, o el acreedor hipotecario de los Miembros Hipotecarios, o abogado o agente administrativo. Un poder deberá celebrarse debidamente por escrito y será valido únicamente para la reunión en particular designada en el poder. Todos los poderes deberán ser registrados con el Secretario antes de que inicie la asamblea para la cual se otorgo el poder. El poder se considerara revocado únicamente al recibir la persona notificación de revocación por parte del que preside la reunión, firmada por el Miembro que otorga el poder. Ningún poder será valido después de veinticinco meses a partir de la fecha de su ejecución.

ARTICULO 3

JUNTA DIRECTIVA

- 3.1 Numero.** Los asuntos de esta Asociación serán manejados por una Junta Directiva de tres (3) directores. Hasta la fecha de Traslado, los directores no necesitan Miembros de la Asociación. Después de la fecha de Traslado, todos los directores deberán ser Miembros de la Asociación. La Junta podrá incrementar el numero de directores en la Junta Directiva pero el numero de Directores deberá ser siempre numero impar y no exceder mas de nueve (9) directores.
- 3.2 Duración del Cargo.** Los miembros iniciales de la Junta serán nombrados por el Declarante y mantendrán su cargo hasta la fecha de Traspaso o hasta que sus sucesores sean elegidos y calificados. En la primera asamblea anual o especial después de la fecha de Traspaso, los Miembros elegirán un (1) director por el término de un año (1), un director por el término de dos (2) años y un director por el término de tres (3) años. En cada asamblea anual posterior, los Miembros deberán elegir directores para reemplazar a los directores cuyos términos hayan vencido y todos esos directores deberán ser elegidos por un término de tres (3) años. Si la Junta incrementa el número de directores, los nuevos directores designados estarán a cargo hasta la primera asamblea anual después de dicho incremento, tiempo en el cual los términos de los nuevos directores deberán ser designados por los Miembros.
- 3.3. Destitución.** En cada asamblea especial o anual de los Miembros debidamente convocados después de la fecha de Traspaso, uno o más de los Miembros del Consejo podrá ser destituido de la Junta con o sin justificación por los Miembros que tengan mas del cincuenta (50%) por ciento de los votos con derecho a ser emitidos por los Miembros presentes en persona o por apoderados en la asamblea y un sucesor podrá ser elegido para llenar la vacante creada por esto.
- 3.4 Compensación.** Ningún Director recibirá compensación por algún servicio que haya prestado a la Asociación. Sin embargo, cualquier Director podrá ser reembolsado por sus gastos actuales incurridos en el cumplimiento de sus deberes.
- 3.5 Acuerdos tomados sin Asamblea.** Los Directores tendrán derecho de tomar algún acuerdo en ausencia de una asamblea, que podrían tomar en una asamblea al obtener consentimiento por escrito de todos los Directores. Cualquier consentimiento por escrito será registrado con el acta de los procedimientos de la Junta.
- 3.6 Vacantes.** Excepto por vacantes en la Junta causadas por la destitución de un director de acuerdo con las disposiciones de la Sección 3.3 de estos Estatutos,

cualquier vacante que ocurra en la Junta Directiva podrá llenarse con el voto afirmativo de la mayoría del resto de los Directores aunque menor a un quórum o por un solo Director restante y el director que sea elegido deberá mantener su cargo hasta la próxima elección de directores cuando un sucesor sea elegido y calificado. Cualquier dirección creada nuevamente deberá ser considerada como vacante. Cuando uno o más directores renuncien a la Junta Directiva, se hará efectivo a tiempo futuro, una mayoría de directores entonces en oficio, incluyendo a esos que se le has reasignado, podrá llenar esa vacante, el voto en la vacante para tomar efecto cuando dicha reasignación sea haga efectiva. Si por motivos de muerte, renuncia o de otra manera, la Asociación no tiene directores, cualquier funcionario o Miembro podrá llamar a reunión especial de Miembros con el propósito de elegir la Junta Directiva.

3.7 Asambleas.

- 3.7.1** Las asambleas de la Junta, ordinarias o especiales, se deberán llevar a cabo por lo menos anualmente y podrán realizarse por medio de conferencia telefónica u otros equipos de comunicación similares por medio del cual todas las personas que participan en la asamblea pueden escucharse uno al otro y la participación en dicha asamblea constituirá presencia en persona en la junta.
- 3.7.2.** Hasta la fecha de Traslado, las asambleas ordinarias de la Junta podrán ser celebradas con o sin notificación en el lugar y hora que determine en su momento la Junta. Después de la fecha de Traslado, los avisos para los miembros de asambleas de la Junta se hará por medio de un boletín, aviso explícito o cualquier otro medio razonable como sea determinado por la Junta. Cualquier notificación de una Asamblea de Consejo deberá establecer la hora y el lugar de la junta. Una declaración jurada de aviso por un funcionario de la Asociación es prueba suficiente que la notificación fue entregada conforme a lo dispuesto en esta Subdivisión. El incumplimiento de un Miembro de recibir notificación fehaciente de una asamblea de la junta no afecta la validez de cualquier acción tomada en esa asamblea.
- 3.7.3** Las Asambleas especiales de la Junta serán convocadas por el Presidente dentro de diez (10) días hábiles dando aviso a cada director, entregadas por escrito, personalmente, correo o telegrama, dicha notificación deberá indicar la hora y lugar y motivo de la asamblea. Las Asambleas Especiales de la Junta deberán ser convocadas por el Presidente o Secretario en la misma manera y con la misma notificación requerida por escrito de al menos dos (2) directores. Además, después de la fecha de Traslado, la notificación de asambleas especiales de la Junta será dada a los Miembros como se establece en el inciso 3.7.2, con excepción que notificación a los Miembros de las asambleas de la Junta no se requiere si las circunstancias de emergencia requieren acción por la Junta antes de que la notificación pueda ser entregada.

3.7.4 La asistencia de un director a una asamblea constituirá una renuncia de notificación de dicha junta excepto cuando un director asista a una asamblea con el propósito expreso de objetar la operación de algún negocio debido a que la asamblea no este legalmente convocada o convenida.

3.7.5 Las asambleas especiales y ordinarias de la Junta están abiertas a todos los Miembros y se les permitirá a todos los Miembros que así lo deseen asistir y escuchar las deliberaciones y procedimientos; siempre y cuando que para las asambleas especiales y ordinarias de la Junta, los Miembros que no sean integrantes de la Junta no podrán participar en ninguna deliberación o discusión a menos que sea expresamente autorizado por el voto de la mayoría con quórum de la Junta. Alguna parte de la asamblea podrá cerrarse únicamente si la parte cerrada de la asamblea esta limitada a consideración de uno o más de los siguientes:

- (i) contratación o asuntos personales para empleados de la Junta o de la Asociación;
- (ii) Asesoría legal de un abogado para la Junta o la Asociación;
- (iii) Litigios pendientes o contemplados; o
- (iv) Asuntos pendientes o contemplados relacionados con el cumplimiento de los Documentos del Proyecto.

3.8 Quórum. La Mayoría de los directores constituirá quórum para la resolución de los asuntos. Cada acto o decisión tomada por la mayoría de los directores presentes en una asamblea debidamente realizada en la cual haya quórum se considerara como la acción de la Junta.

3.9 Facultades y Obligaciones. La Junta tendrá todos las facultadas y obligaciones necesarias para la administración de los asuntos de la Asociación conforme al Artículo 2831 del Código Civil para el Estado de Sonora, con excepción de las facultades para ejercer actos de dominio, referidas en el tercer párrafo del presente artículo, así como en relación con el Artículo 34 de la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora y podrá llevar a cabo todos los actos y asuntos que no son requeridos en los Documentos del Proyecto para ser ejecutados si se lleva a cabo por los Miembros. Además de las obligaciones impuestas en estos Estatutos o por resolución de los Miembros que pueda ser aprobada de aquí en adelante, la Junta tendrá las siguientes facultades y obligaciones.

3.9.1 Abrir cuentas bancarias en representación de la Asociación y designar a los firmantes correspondientes;

3.9.2 Llevar a cabo o Contratar para llevar a cabo las reparaciones, ampliaciones, mejoras o modificaciones del Área Común, de acuerdo con los Documentos del

Proyecto, después de daño o destrucción por fuego u otra causa, o como resultado de expropiación o acciones de dominio inminentes;

- 3.9.3** En ejercicio de su autoridad, hacer cumplir por medio de la ley las disposiciones de los Documentos del Proyecto;
- 3.9.4** Designar, contratar y despedir al personal necesario para el mantenimiento, operación, reparación y modificación del Área Común y proporcionar servicios para los Miembros y donde sea apropiado, proporcionar compensación a dicho personal y la compra de equipo, suministros y material a usarse por dicho personal en el cumplimiento de sus obligaciones;
- 3.9.5** Contribuir para la operación, cuidado y mantenimiento de toda el Área Común y pedir dinero prestado por parte de la Asociación cuando se requiera relacionado con algún caso en particular con la operación, cuidado y mantenimiento del Área común, siempre que se obtenga el consentimiento de los Miembros que tengan al menos dos tercios (2/3) del total de votos en la Asociación, que deberán obtenerse ya sea por escrito o en una asamblea convocada y celebrada para dicho propósito de acuerdo con las disposiciones de estos Estatutos para que la Asociación pida prestado una cantidad mayor a \$20,000 Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América;
- 3.9.6** Elaborar y poner a consideración de los CONDOMINOS un presupuesto anual para la Asociación antes de que inicie cada año fiscal;
- 3.9.7** Aceptar y publicar reglas, regulaciones y cuotas que regulen el uso del Área Común e instalaciones y la conducta personal de los Miembros, Residentes y sus invitados y Arrendadores y establecer multas por incumplimiento del mismo.
- 3.9.8** Suspender los derechos de votación de un Miembro y el derecho a usar el Área Común durante cualquier periodo en el cual dicho miembro este incumpliendo con el pago de alguna Cuota u otras cantidades a pagar bajo los términos de los Documentos del Proyecto y por cualquier otro incumplimiento de los Documentos del Proyecto, incumplimiento que continúe por un periodo de quince (15) días;
- 3.9.9** Ejercer para la Asociación todas las facultades, obligaciones y autoridad conferida o delegada a la Asociación y no reservados para los Miembros por otras disposiciones de los Documentos del Proyecto.
- 3.9.10** Declarar vacante el cargo de un miembro de la Junta en caso de que dicho miembro este ausente consecutivamente en tres (3) asambleas ordinarias de la Junta.

- 3.9.11** Emplear, contratar y despedir a los empleados conforme sea necesario y emitir sus obligaciones y compensaciones.
- 3.9.12** Tratar de mantener un registro completo de todos sus actos y asuntos corporativos y presentar un estado de ello a los Miembros en la asamblea anual de Miembros, o en cualquier asamblea especial cuando dicho estado se solicite por escrito por cualquiera de los Miembros con derecho a voto;
- 3.9.13** Supervisar a todos los funcionarios, agentes y empleados de la Asociación y ver que sus obligaciones se cumplan apropiadamente;
- 3.9.14** Imponer, cobrar y ejercer el pago de Cuotas de conformidad con las disposiciones de la Declaración;
- 3.9.15** Emitir, o autorizar a un funcionario apropiado para emitir, previa solicitud a cualquier persona interesada un certificado que establezca si la cuota se pago o no; y con solicitud por escrito, proporcionar al acreedor hipotecario, Miembro o Persona designada por un Miembro un estado registrado que establezca la cantidad de cualquier Cuota no pagada sobre el Lote/Unidad, dicho estado registrado será proporcionado dentro de siete (7) días hábiles después de recibida la solicitud (u otro periodo de tiempo declarado por Ley). El incumplimiento de proporcionar dicho estado registrado dentro del periodo de tiempo permitido por la Ley, resultara con las multas establecidas en la Ley aplicable. La Junta podrá imponer un cargo razonable por la expedición de estos certificados o estados. Si un certificado o estado muestra que una Cuota no ha sido pagada, dicho certificado o estado será obligatorio en la Asociación;
- 3.9.16** Obtener y mantener adecuadamente seguro de propiedad, responsabilidad y otro tipo de seguros que requiera la Declaración;
- 3.9.16.1** Que los empleados y funcionarios con responsabilidades fiscales obtengan fianza como se considere; y
- 3.9.17** Procurar el mantenimiento del Área Común y de todas las otras Áreas Responsabilidad de la Asociación, como se estipule en la Declaración.
- 3.10 Gerente Administrativo.** La Junta podrá emplear para la Asociación y el Proyecto un "Gerente Administrativo" con una compensación establecida por la Junta. El Gerente Administrativo deberá llevar a cabo dichas responsabilidades y servicios como lo autorice la Junta, incluyendo, en forma enunciativa y no limitativa todas las obligaciones mencionadas en los Documentos del Proyecto excepto las obligaciones y servicios que no hayan sido delegadas al Gerente Administrativo en los Documentos del Proyecto. La Junta podrá delegar al Gerente Administrativo todas las facultades otorgadas a la Junta o a los

funcionarios de la Asociación en los Documentos del Proyecto excepto las facultades:

- (i) De aceptar el presupuesto anual, cualquier cambio a este o para imponer Cuotas;
- (ii) De aceptar, revocar o cambiar los Reglamentos de la Asociación;
- (iii) Para designar firmantes en las cuentas bancarias de la Asociación,
- (iv) Para prestar dinero en nombre de la Asociación;
- (v) Para adquirir bienes inmuebles.

ARTICULO 4

FUNCIONARIOS Y OTRAS OBLIGACIONES

4.1 Numero de Funcionarios. Los funcionarios principales de la Asociación serán el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Tesorero todos ellos deberán ser elegidos por la Junta. El Presidente deberá ser miembro de la Junta. Cualquier otro funcionario puede ser miembro de la Junta pero no es necesario.

4.2 Elección de los Funcionarios. Después de la fecha de Traspaso, la elección de los funcionarios tendrá lugar en la primera Asamblea de la Junta siguiendo con la elección de directores. después los funcionarios se elegirán en la primera asamblea de la Junta siguiendo en cada Asamblea anual de los Miembros.

4.2 Términos. Excepto por los funcionarios asignados por la Junta previo a la fecha de Traspaso, en el cual deberán servir los funcionarios hasta que sus sucesores sean elegidos y calificados, los funcionarios de la Asociación deberán elegirse anualmente por la Junta y cada uno deberá permanecer en su cargo un (1) año a menos que renuncie antes, sea despedido de su puesto, o de otra manera descalificado para servir.

4.4 Asignaciones Especiales. La Junta podrá elegir otros funcionarios como lo requieran los asuntos de la Asociación, los cuales permanecerán en su cargo para dicho periodo, tendrán autoridad y llevaran a cabo las obligaciones que la Junta pueda determinar de vez en cuando.

4.5 Renuncia y Despido. Cualquier funcionario podrá ser despedido de su cargo con o sin justificación por la Junta. Cualquier funcionario puede renunciar en cualquier momento dando aviso por escrito a la Junta, al presidente o secretario. Dicha renuncia tomara efecto en la fecha que se reciba dicha notificación o en algún otro momento especificado aquí y al menos que se especifique en este documento, no será necesario la aceptación de dicha renuncia para hacerla valida.

4.6 Vacantes. Cualquier vacante de un cargo podrá ser cubierto por asignación por la Junta. El funcionario asignado para dicha vacante deberá servir por el tiempo restante del funcionario que reemplaza.

4.7 Cargos Múltiples. Dos o mas cargos se podrán llevar a cabo simultáneamente por la misma persona excepto los cargos de Presidente y Secretario.

4.8 Facultades y Obligaciones. En la medida que dichas Facultades y Obligaciones no sean asignadas o delegados a un gerente conforme a la Sección 3.10 de estos Estatutos, las facultades y obligaciones de los funcionarios serán los siguientes:

4.8.1 Presidente. El Presidente será el Director General de la Asociación; deberá presidir todas las asambleas de la Junta o de los Miembros, deberá supervisar que todas las ordenes y resoluciones de la Junta sean llevadas a cabo; y tendrá la administración general y activa de los asuntos de la Asociación, con atención especial a lo estipulado en el punto 3.9 de estos Estatutos en referencia al poder para Actos de Dominio;

4.8.2 Vicepresidente El Vicepresidente deberá actuar en lugar del presidente en caso de ausencia del mismo, inhabilidad o negación para actuar y deberá ejercer y cumplir otras responsabilidades que le requiera la Junta;

4.8.3 Secretario. El Secretario registrara los votos y guardara las actas de todas las asambleas y procedimientos de la Junta y de los Miembros; tendrá el sello corporativo de la Asociación y podrá adherirlo en todos los documentos que lo requieran; notificara las Asambleas de la Junta y de los Miembros; mantendrá apropiadamente los registros actuales que muestren a los Miembros de la Asociación junto con sus domicilios, y deberá cumplir con otras obligaciones como lo requiera la Junta;

4.8.4 Tesorero. El Tesorero recibirá y deberá depositar en las cuentas bancarias apropiadas todo el dinero de la Asociación y deberá distribuir dichos fondos para los fines apropiados de la Asociación como se establece en los Documentos del Proyecto; mantendrá apropiadamente los libros contables y deberá elaborar un presupuesto anual y un estado de ingresos y gastos para presentarlos a los miembros durante una asamblea ordinaria y entregara una copia de cada uno a los Miembros; y en general, llevar a cabo todas las obligaciones relacionadas con la función del Tesorero.

ARTICULO 5

MULTAS

5.1 Facultad de la Junta para imponer multas. De acuerdo a las facultades otorgadas en la Declaración a la Junta, la Junta tendrá el derecho de imponer multas razonables a un Propietario por violación a alguna de las disposiciones de los Documentos del Proyecto por el Propietario, su familia, inquilinos o invitados.

5.2 Notificación de Violación.

5.2.1 La Junta, o cualquier persona designada por la Junta, podrá dar aviso de una "Notificación de Violación" a un propietario por violación de alguna disposición de los Documentos del Proyecto, su familia, inquilinos o invitados. El aviso de violación deberá incluir lo siguiente:

- (i) Una descripción de la violación,
- (ii) El tiempo aproximado y el lugar en el que se observo la violación,
- (iii) La cantidad de la multa a pagar por el Propietario por dicha violación,
- (iv) El nombre de la persona emisora de la Notificación de Violación, y
- (v) una relación de los derechos y procedimientos que el Propietario tiene, mismos que se especifican en la Sección 5.2.4 de estos Estatutos.

5.2.2 Un Aviso de Violación se considerara notificado si se entrega personalmente al propietario mencionado en el Aviso de Violación o enviado al Propietario por correo certificado, acuse de recibo, o servicio postal pagado. Una Notificación de Violación enviada por correo se considerara recibida por el Propietario a quien va dirigida la notificación en la fecha que se reciba o cinco (5) días después de que se deposite la notificación en el correo. Una notificación de violación entregada por correo deberá estar dirigida al Propietario en el domicilio señalado en los registros de la Asociación. Si un Lote/Unidad tiene mas de un propietario, una Notificación de Violación a uno de los Copropietarios se considerara como aviso para todos los Copropietarios.

5.2.3 El Propietario deberá pagar la multa estipulada en la Notificación de Violación a la Asociación dentro de quince (15) días después de entregado el Aviso de Violación al Propietario a menos que previo aviso el Propietario solicite una audiencia por la violación de acuerdo a lo establecido en la Sección 5.2.4 de los Estatutos.

5.2.4 Cualquier propietario que sea notificado de una Violación podrá solicitar una audiencia. La solicitud para la audiencia deberá ser dirigida al Secretario de la Asociación y deberá entregarse ya sea al Secretario o al Gerente Administrativo de la Asociación dentro de diez (10) días después de recibir la Notificación de Violación.

Al recibir una solicitud para una audiencia conforme a esta Sección, el Presidente o cualquier otro funcionario de la Asociación deberá presentarla ante la Junta o ante un oficial de audiencia de un Comité aprobado por la Junta y deberá notificar al Propietario solicitante de la audiencia la fecha, lugar y hora de la audiencia.

La Notificación de la audiencia también le indicara al Propietario de su derecho de preparar informes, evidencia y testigos a su favor y ser representado por un abogado en la audiencia.

Si la audiencia de la Violación se hace ante la Junta, el acta de asamblea de la Junta donde se lleva a cabo la audiencia reflejara que se llevo a cabo la audiencia y que la Junta tomo acción sobre la violación. Si la audiencia se lleva a cabo frente a un oficial de audiencia de un comité designado por la Junta, entonces el oficial de audiencia del comité que lleve a cabo la audiencia deberá dentro de diez días después de concluida la audiencia, hacer una recomendación por escrito a la Junta referente a la acción que debe tomar la Junta respecto a la violación. Al recibir la recomendación del oficial del comité la Junta deberá llevar a cabo la recomendación. Cualquier multa que sea afirmada por la Junta después de llevada a cabo una audiencia conforme a esta Sección deberá ser pagada por el Propietario infractor dentro de diez días después de la notificación de la acción tomada por la Junta. Las notificaciones de la Junta deberán llevarse a cabo de la misma manera que la notificación por violación referente a la Sección 5.2.2 de los Estatutos.

- 5.2.5** En caso de reincidencia cualquier multa que se imponga de acuerdo a este Artículo 5 deberá ser acumulada si el Propietario o Propietarios de un Lote/Unidad ha(n) incurrido en varias faltas.

ARTICULO 6

COMITÉ DE REVISIÓN ARQUITECTÓNICA

- 6.1 Miembros del Comité.** El Comité de Revisión Arquitectónica consistirá por lo menos de tres (3) miembros. No será requisito que alguno de los miembros sea arquitecto o que tenga algún otro requisito en particular aparte de que deben ser miembros de la Asociación. Un miembro no necesita ser, pero puede ser, miembro de la Junta o funcionario de la Asociación. La Junta puede aumentar el numero de miembros del Comité de Revisión Arquitectónica pero el numero de miembros deberá ser siempre numero impar.
- 6.2 Vigencia del Cargo.** La vigencia del cargo de los miembros del Comité de Revisión Arquitectónica será un periodo de dos años, o hasta que se designe un sucesor. Cualquier miembro nuevo designado para reemplazar a otro que haya

renunciado o destituido de su cargo deberá servir el tiempo restante del otro. Los Miembros que hayan renunciado, hayan sido destituidos o cuya vigencia haya terminado podrán ser reelegidos.

6.3 Nombramiento y Destitución. Durante el tiempo que el Declarante sea Miembro de la Asociación, el Declarante tendrá el derecho de nombrar y destituir a los miembros del Comité de Revisión Arquitectónica. Cuando el Declarante no sea Miembro de la Asociación, la Junta deberá nombrar y destituir a todos los miembros del Comité de revisión Arquitectónica, a excepción que ningún miembro podrá ser destituido del Comité de revisión Arquitectónica por la Junta a menos que la destitución sea aprobada por el voto o consentimiento por escrito de mas del cincuenta por ciento (50%) de todos los miembros de la Junta.

6.4 Renuncias. Cualquier Miembro del Comité de Revisión Arquitectónica podrá en cualquier momento renunciar al Comité al entregar un aviso por escrito a la Junta. Secretario de la Asociación o al Gerente Administrativo.

6.5 Vacantes. Las vacantes del Comité de Revisión Arquitectónica, como hayan sucedido, deberán ser reemplazadas por la Junta. Se considerara que existe una vacante o vacantes del Comité de Revisión Arquitectónica en caso de muerte, renuncia o destitución de algún miembro.

6.6 Obligaciones. Será la obligación del Comité de Revisión Arquitectónica considerar y actuar sobre las propuestas y planes presentados referentes a los términos de la Declaración, aceptar Diseños de Guías, llevar a cabo otras obligaciones delegadas por la Junta y llevar a cabo otras obligaciones impuestas en la Declaración.

6.7 Asambleas de Compensación. El Comité de revisión Arquitectónica deberá reunirse de vez en cuando como sea necesario para cumplir con sus obligaciones. El voto o consentimiento por escrito de la mayoría de los Miembros del Comité, en una asamblea o de otra manera constituirá la acción del Comité a menos que se requiera la decisión unánime del comité por alguna disposición en la Declaración. El Comité deberá tener y mantener un registro escrito de todas las acciones tomadas en dicha asamblea o de otra manera. Los miembros del Comité de Revisión Arquitectónica no tendrán derecho a recibir compensación por sus servicios.

6.8 Lineamientos de Diseño. El Comité de Revisión Arquitectónica podrá aceptar, enmendar y derogar, por unanimidad de votos o consentimiento por escrito, las reglas y reglamentos. Dichas reglas interpretaran e implementaran la Declaración estableciendo las normas y procedimientos de la evaluación del Comité de Revisión Arquitectónica y los lineamientos de diseño arquitectónico, colocación de edificios, jardinería, acabados y materiales y características similares que se requieren usar dentro de la Propiedad.

6.9 Renuncia. La aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica de planos, dibujos o especificaciones de algún trabajo terminado o propuesto, o para cualquier asunto que requiera la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica bajo esta Declaración, no será considerada como renuncia de algún derecho de retener la aprobación de algún plan similar, dibujo, especificación u otro asunto posteriormente sometido a aprobación.

ARTICULO 7

REGLAMENTO

7.1 Reglamento de la Asociación. La Junta podrá adoptar un conjunto de Reglas de la Asociación que regulen la conducta de los miembros, sus invitados y arrendatarios (los "Reglamentos"). Los reglamentos podrán tratar asuntos como el horario de las instalaciones del Área Común, conducta de mascotas, reservación de las instalaciones en el Área Común y cualquier otro asunto que la Junta considere necesario para promover el uso y goce de Las Palmas por todos los miembros.

7.2 Enmienda. Los reglamentos podrán ser enmendados de vez en cuando por la Junta.

7.3 Conflictos. En caso de algún conflicto entre los Reglamentos y estos Estatutos, el Acta Constitutiva o la Declaración, los otros documentos prevalecerán.

LAS PALMAS

Lineamientos de
Diseño

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

LAS PALMAS

La Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones de las Palmas, la cual puede ser enmendada de vez en cuando (la "Declaración") prevé un Comité de Revisión Arquitectónica designado por la Junta Directiva de La Asociación Las Palmas para revisar y recomendar aprobación o desaprobación a la Junta Directiva, ampliaciones, cambios y modificaciones que pudieran ser Visibles desde la Propiedad Vecina (referido en este documento como "modificación") en algún Lote/Unidad dentro de la comunidad de Las Palmas y para establecer reglas y lineamientos a dichas Modificaciones con el fin de obtener una norma uniforme de mantenimiento. Las palabras en mayúsculas en este Documento que no tengan otra definición tendrán el mismo significado descrito en la Declaración.

Un Propietario/Accionista de Fideicomiso deberá presentar lo siguiente al CRA (Comité de revisión Arquitectónica) para su revisión y recibir aprobación por escrito de la Junta Directiva antes de la construcción o instalación de la modificación:

- ❖ La solicitud completa (anexa a este documento)
- ❖ Los Planos y especificaciones de la modificación propuesta
- ❖ Cuota de revisión de \$20.00 (una solicitud puede incluir mas de una modificación)

Información adicional puede ser requerida por el Comité de Revisión Arquitectónica.

El Comité de Revisión Arquitectónica deberá recomendar la aprobación o desaprobación a la Junta Directiva dentro de 45 días después de recibida la solicitud. La Junta Directiva deberá aprobar la recomendación del Comité de revisión Arquitectónica, anular la recomendación o modificar la recomendación. La Junta Directiva tendrá la decisión final en todas las solicitudes al CRA. La Junta Directiva notificara al Propietario/Accionista de fideicomiso su decisión dentro de setenta y cinco (75) días después de recibida la solicitud.

Si la Junta Directiva no envía notificación dentro de setenta y cinco (75) días, entonces se considerara como aprobada la modificación. Si una solicitud es denegada dentro del periodo de setenta y cinco (75) días, entonces se enviara la denegación por escrito al Propietario/Accionista de Fideicomiso indicando el motivo de denegación. Si el Comité

de revisión Arquitectónica solicita información adicional, el periodo de setenta y cinco (75) días empezara hasta que toda la información solicitada haya sido entregada.

MATERIAL PARA CUBRIR VENTANAS

No podrá usarse papel aluminio, cartón, papel, material de aislamiento o cualquier otro material para cubrir a la residencia del sol.

DESPLIEGUE DE BANDERAS

El despliegue de banderas será permitido con un soporte instalado en la cochera. No se permitirán astas de bandera enterradas. Antes de su instalación, el Comité de Revisión Arquitectónica deberá aprobar la medida y condición de la bandera y el método de despliegue. Las banderas no deberán exceder de 24"X 36"

JUEGOS DE COLUMPIOS/ JUEGOS/ AROS DE BÁSQUETBOL ("EQUIPO DE JUEGO")

Todos los equipos de juegos que pudieran ser visibles desde la Propiedad Vecina deberán ser aprobados por el Comité de Revisión Arquitectónica.

TV POR CABLE/ ANTENA / ANTENA SATELITAL

El cable básico de televisión es proporcionado a cada Lote/Unidad en Las Palmas. De cualquier manera, si un Propietario/Accionista de Fideicomiso desea instalar una antena con el propósito de recibir otro servicio de televisión, la antena deberá ser instalada en una parte donde minimice la visibilidad de los vecinos. Cualquier antena instalada en el Lote/unidad del Propietario/Accionista deberá ser menor de 18" de diámetro. Ningún Lote/unidad del Propietario/Accionista de Fideicomiso deberá tener mas de dos antenas.

LAS PALMAS
Comité de Revisión Arquitectónica Solicitud de Propuesta.

Fecha de **entrega**: _____ Fecha de recibido _____

Propietario (s): _____

Domicilio: _____

Lote: _____ Unidad: _____ Modelo: _____

Descripción del proyecto propuesto (favor de anexar planos si ayuda al Comité a ver mas claramente lo que desea):

Declaro/Declaramos que He/Hemos leído y entendido las Declaraciones y Restricciones:

Propietario: _____

Nombre y teléfono del contratista: _____ # de permiso _____

CRA Recomendación del Comité: Aprobado: _____ No Aprobado: _____

Comentarios/Estipulaciones: _____

Representante del Comité de Revisión Arquitectónica

Fecha

Representante del Comité de Revisión Arquitectónica

Fecha

Representante del Comité de Revisión Arquitectónica

Fecha

RECIBIDA POR LA JUNTA DIRECTIVA

SOLICITUD: Aprobada _____ No Aprobada: _____

Fecha

Miembro de la Junta

Fecha

Miembro de la Junta

Fecha

Miembro de la Junta

Fecha

Esta aprobación tiene vigencia hasta: _____

LAS PALMAS

Reglamentos de La Asociación

ASOCIACION DE CONDOMINOS DE LAS PALMAS

REGLAMENTOS DE LA ASOCIACION

Documentos del Proyecto.

La Asociación de Condóminos de Las Palmas ("La Asociación") fue establecida en la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora México, como una Asociación con el fin de brindar administración, mantenimiento y cuidado del área Común (incluyendo el centro de recreación) y cualquier otra propiedad dentro de su jurisdicción. Las obligaciones y facultades de la Asociación se definen en los Documentos del Proyecto que son las siguientes:

Declaración de Convenios, condiciones y restricciones para Las Palmas, mismas que pueden ser modificadas en cualquier momento únicamente por la ASAMBLEA DE CONDOMINOS, previa designación para ello;

Estatutos de la Asociación de Condóminos de Las Palmas;

Reglamentos de la Asociación

i

Lineamientos de Diseño

A cada Propietario de Las Palmas se le proporciona una copia de los Documentos del Proyecto. Al obtener titularidad de una Unidad dentro de Las Palmas, un Propietario esta de acuerdo en cumplir con las disposiciones de los Documentos del Proyecto ya que están relacionados con los Propietarios y Miembros. En todo este documento las palabras en mayúscula tendrán el mismo significado como se describe en el Artículo 1 de la Declaración. Estos reglamentos de la Asociación son complementarios a los Documentos del Proyecto; los Propietarios deberán leer todos los Documentos del Proyecto para entender como opera la Asociación y que restricciones tiene su propiedad.

Administración.

La Junta Directiva de la Asociación ("La Junta") es responsable de la Administración de la Asociación y esta autorizada para contratar personal necesario para la operación diaria de la Asociación y su área común. Durante el periodo de tiempo en el cual la comunidad se este construyendo, el Declarante bajo la Declaración tiene la autoridad de designar y destituir a los miembros de la Junta. En la Fecha de Traslado (como se define en la Declaración), la Junta será elegida por los Miembros de la Asociación. Cada Propietario de una Unidad es un "Miembro" de la Asociación.

La Junta ha seleccionado un equipo Administrativo para supervisar el funcionamiento diario de la Asociación, y el equipo informara al Gerente Administrativo ("Gerente"). El Gerente trabajara estrechamente con la Junta para asegurar que la Asociación este siendo operada de una manera que mejore y preserve la comunidad.

Comités.

Conforme se desarrolle la comunidad, la Junta designara personas para servir en los comités para aconsejar a la Junta en asuntos profesionales, técnicos y de organización. Estos comités incluirán en forma enunciativa y no limitativa a:

Comité de Revisión Arquitectónica
Comité de Comunicación
Comité de Elecciones
Comité de Seguridad

Financiamiento

Los fondos necesarios para el funcionamiento la Asociación y sus instalaciones son proporcionados por las Cuotas impuestas por la Asociación a cada Unidad dentro de Las Palmas. La Junta, sujeta a las disposiciones de la Declaración, tiene la autoridad de imponer lo siguiente:

- (i) Cuotas Anuales para proporcionar el funcionamiento y administración de la Asociación,
- (ii) Cuotas Especiales para el costo de alguna construcción, reconstrucción, reparación, o modificación de las instalaciones en el área Común y
- (iii) Cuotas de Subdivisión por servicios especiales proporcionados para el cuidado de todas las Unidades de los Propietarios.

La solidez financiera de la Asociación depende de que se paguen a tiempo todas las Cuotas. Los recibos de cobro de las Cuotas serán enviados por correo a cada Propietario al menos 30 días antes de su fecha de vencimiento. Las siguientes reglas aplicaran para el pago de las Cuotas.

1er día de cada Trimestre:

Las Cuotas se pagan el 1 de enero, 1 de abril, 1 de julio y 1 de octubre de cada año. Las cuotas se deberán pagar a: A La Asociación de Dueños Las Palmas.

Día 15 del mes:

Si no se recibe el pago a esta fecha en el domicilio mencionado arriba, un cargo de \$25.00 por pago atrasado es automáticamente establecido (los cargos por pagos atrasados se aplicaran en cada cuenta que muestre una cuota atrasada sin notificación al Propietario), el interés será cobrado en la cuota no pagada desde la fecha de vencimiento a una tasa anual del 18%.

Día 30 del siguiente mes:

Si no se ha recibido el pago dentro de sesenta días después de su fecha de vencimiento, una multa por gravamen de \$250.00 y una de \$300.00 por registrarlo serán agregadas a la cuenta morosa del Propietario, se registrara un gravamen en la Unidad del Propietario y se iniciara acción judicial inmediatamente. Hasta este punto, el pago deberá incluir todos los costos de cobranza (incluyendo honorarios legales) y será pagado con un cheque de caja, cheque certificado o giro postal. El gravamen permanecerá en la propiedad hasta que la cuenta este al corriente.

Cualquier honorario legal y costos incurridos en la cobranza de una Cuota atrasada serán cobrados al Propietario.

Cheques devueltos.

Se cobrara \$25.00 por cheques no pagados por el banco del Propietario.

El año fiscal de la Asociación es el año calendario. La cantidad de las Cuotas Anuales se determinaran cada año por la Junta y se les notificara a todos los Propietarios al menos treinta días antes de iniciar el nuevo año.

INSTALACIONES Y PROPIEDAD DE LA ASOCIACION **REGLAS GENERALES**

Tarjetas de Membresía o pulseras de identificación podrán ser distribuidas a los Propietarios durante el pago a tiempo de sus Cuotas a criterio de la Junta. Si las Cuotas no son pagadas dentro de treinta (30) días posteriores a su vencimiento, o si un Propietario o Residente ha violado alguna otra disposición de los Documentos del Proyecto y no ha remediado dicha violación dentro de treinta (30) días después de

recibida la notificación para llevarlo a cabo, entonces la Asociación podrá suspender el derecho del Propietario o Residente de usar las instalaciones de la Asociación. Las tarjetas de membresía o pulseras muestran a los empleados de la Asociación que esa persona tiene derecho a usar las instalaciones; Cada persona que tenga una tarjeta de Membresía deberá estar preparada para mostrarla cuando empleados de la Asociación lo soliciten. Las instalaciones no están abiertas al público en general y únicamente las personas que tengan la tarjeta de membresía (y sus invitados) podrán usar las instalaciones. La Asociación podrá otorgar diferentes tipos de tarjetas de membresía o pulseras.

- (1) Tarjetas de membresía o Pulseras para Propietarios
- (2) Tarjetas de membresía Asociada o Pulseras
- (3) Tarjetas de membresía o Pulseras para Arrendatarios
- (4) Tarjetas de Invitados o Pulseras

Reglas Generales aplicables a las instalaciones y área Común de la Asociación

Código de Conducta.

- (1) Todas las personas deberán conducirse de manera civil y cortes todo el tiempo y no deberán poner en riesgo o interferir con los derechos y privilegios de otros.
- (2) Ruido, Groserías, lenguaje indecente o abusivo esta prohibido.
- (3) Acoso o abuso físico de una persona a otra esta prohibido.
- (4) Las acciones de otra persona no comprometerán la seguridad de la otra. Todas las personas que usen las instalaciones de la Asociación deberán seguir las reglas de seguridad y cesar actividades peligrosas cuando los empleados de la Asociación se lo indiquen.

Empleados de la Asociación. Todas las personas deberán respetar las obligaciones y autoridad de los empleados de la Asociación. Todas las instrucciones de los Empleados de la Asociación deberán prevalecer. Si alguna persona entra en conflicto por una decisión y acción de un empleado de la Asociación, entonces dicha persona tendrá derecho a una audiencia ante la Junta, el comité o designado individualmente por la Junta con ese propósito, para determinar la validez o aceptabilidad de la decisión y acción en conflicto. Hasta que la Junta o persona designada decidan de otra manera, la acción del empleado de la Asociación será considerada valida y obligatoria. Cualquier inatención a una obligación o falta de cortesía por un empleado de la Asociación podrá ser reportada al Gerente. Empleados de la Asociación que no sean residentes podrán usar las instalaciones de la Asociación durante las horas publicadas para los Empleados de la Asociación en el centro de recreación.

Responsabilidad Los Residentes son responsables de sus huéspedes mientras estén usando las instalaciones y el área Común de la Asociación. Huéspedes menores de 18 años deberán estar acompañados todo el tiempo por un Residente o huésped adulto.

Política de No Fumar. Esta prohibido fumar en cualquier lugar cerrado en las instalaciones de la Asociación y en el área de las albercas. Donde se proporcionen receptáculos de colillas al aire libre, estará permitido fumar.

Publicidad y Avisos No se podrá pegar o distribuir ningún aviso, publicidad o cartel de cualquier clase en el área Común de la Asociación sin el previo consentimiento del Gerente.

Mascotas. No se permitirán mascotas (excepto por animales guías) dentro del centro recreativo ni alrededor de las instalaciones deportivas.

Violaciones. Un empleado de la Asociación podrá solicitarle a cualquier persona que se niegue a respetar estas Reglas de la Asociación que se retire de alguna instalación de la Asociación o área Común.

Objetos Perdidos. Los artículos perdidos serán guardados en el Centro de Recreación por un periodo razonable y después desechados si no se reclaman.

Centro de Recreación

El centro de recreación ofrece muchas actividades a los Residentes, sus invitados y arrendatarios. Las reglas e instrucciones de funcionamiento podrán ser publicadas a través del centro de recreación para asistir a los Residentes, sus Invitados y Arrendatarios en el procedimiento y operación del equipo. Las personas que usen el equipo dentro del Centro de Recreación deberán familiarizarse primero con el equipo antes de usarlo. Los empleados de la Asociación normalmente están disponibles para ayudar durante horario normal de trabajo. Las siguientes reglas se aplican a las áreas específicas del Centro de Recreación:

Días/Horario de Operación. Los días y horario de operación podrán variar dependiendo de la temporada.

Multiuso/ Salón de Juntas. Cuando no estén en uso por actividades de la Asociación u otros eventos aprobados por la Junta, estos salones estarán disponibles para uso de los Residentes si dicho uso es previamente reservado con el Gerente. Se puede solicitar un depósito reembolsable por daños y/o por renta del salón dependiendo del tipo de actividad propuesta.

Mesa de Billar. Las siguientes reglas se aplicaran:

- (1) El equipo será proporcionado a los jugadores al registrarse y deberá ser entregado inmediatamente después de que el juego haya terminado a menos que se gire instrucciones por los Empleados de la Asociación para pasar el equipo al siguiente grupo de jugadores.
- (2) Los periodos de juego no podrán durar mas de una (1) hora a menos que no haya jugadores esperando la mesa.
- (3) Los niños menores de 10 años no podrán usar las mesas de billar a menos que estén acompañados de un adulto en todo momento.
- (4) El Gerente tendrá la autoridad de organizar eventos especiales para grupos si se le solicita. La hora y tiempo de dichos eventos será a discreción del Gerente.

Gimnasio. El gimnasio contiene equipo de ejercicio y un televisor. No esta supervisado por ningún empleado de la Asociación que tenga conocimiento de ejercicio; por lo tanto, se les recomienda a todas las personas que usen el equipo que obtengan asesoria independiente referente a su estado de su salud y recomendaciones especificas de ejercicio antes de usar el equipo, deslindando así a la Asociación de Condóminos, y a cualquier organismo que opere dentro de los Condominios de cualquier responsabilidad legal que pudiera llegar a tener en caso de que suceda algún percance por no seguir esta advertencia. Las siguientes reglas se aplicaran al gimnasio:

- (1) Ninguna persona menor de 18 años podrá entrar al gimnasio.
- (2) El uso de cualquier equipo se limita a treinta (30) minutos por persona si otros están esperando para usar el equipo.
- (3) Se requiere ropa apropiada de ejercicio y calzado deportivo. La ropa de la parte superior deberá usarse en todo momento. Se prohíbe el uso de sandalias o cualquier otro tipo de calzado que pudiese ser atrapado en el equipo.
- (4) Los aparatos de televisión serán controlados por los empleados de la Asociación y serán puestos a solicitud de la mayoría de los presentes en el gimnasio.

Vestidores y Regaderas. Las siguientes reglas se aplicaran:

- (1) Las personas podrán usar estas instalaciones para darse baños personales o depilarse únicamente durante el uso del gimnasio o complejo deportivo.
- (2) No se podrán dejar vestimentas u objetos personales en estas áreas.

Piscinas y Spas.

- (1) NO HAY SALVAVIDAS DE GUARDIA. LOS BAÑISTAS NADAN BAJO SU PROPIO RIESGO. NINGUNA PERSONA DEBERA NADAR SOLA.
- (2) Se Prohíben los clavados en todas las piscinas.
- (3) Tubos internos y flotadores (excepto flotadores para niños pequeños) se prohíben en todas las piscinas.
- (4) Correr alrededor o cerca de las piscinas y cualquier conducta no apropiada esta prohibida en el área de las piscinas.
- (5) Se prohíbe subirse a las piedras de decoración o a las cascadas.
- (6) Todas las piscinas podrán ser cerradas por los empleados de la Asociación si hay amenaza de tormenta eléctrica.
- (7) Todos los bañistas deberán bañarse antes de entrar a las piscinas.
- (8) Se permite protector solar únicamente en el área de la piscina.
- (9) No se permiten envases de vidrio ni recipientes de comida en el área de la piscina. Se podrán tomar bebidas en el área de la piscina solamente si se traen en vasos de plástico o de otro material que no se rompa.
- (10) Cada persona es responsable de dejar el área de la piscina en una condición limpia y ordenada. Se proporcionan contenedores de basura para tirar la misma.
- (11) Se requieren trajes de baños apropiados en todas las áreas de las piscinas. Se prohíbe vestimenta normal.
- (12) Se permite el uso de televisión, música u otros aparatos de entretenimiento únicamente con el uso de audifonos.
- (13) No se permitirá la entrada al área de la piscina a personas intoxicadas.
- (14) Se deberá observar conducta moral.

El Gerente tendrá la autoridad de organizar eventos especiales en la piscina para grupos si se le solicita. La hora y tiempo de dichos eventos será bajo la discreción del Gerente.

Las siguientes reglas se aplicaran a los Spas y a los Baños de Vapor:

- (1) Las Personas bajo prescripción medica o enfermas del corazón o hipertensas deberán consultar a su medico antes de usar el Spa o el baño de vapor, deslindando a la Asociación o cualquier otro organismo que opere dentro de los Condominios de toda responsabilidad legal que pudiera llegar a tener en caso de algún accidente.
- (2) Las personas deberán limitar su tiempo en el spa o baños de vapor a quince (15) minutos cada uno para evitar mareos, y el spa y baño de vapor no podrá usarse si se han ingerido bebidas alcohólicas antes de su uso.

- (3) Se prohíbe hacer ejercicio en el Spa y baño de vapor.

Otros Servicios:

- (1) Se requiere de vestimenta apropiada en todo momento.
- (2) Los periodos de juego no podrán exceder del tiempo impuesto a menos que no haya jugadores esperando el servicio.
- (3) Los niños menores de 10 años deberán estar acompañados por un adulto.
- (4) El Gerente tendrá la autoridad de organizar eventos especiales para grupos si se le solicita. La hora y tiempo de dichos eventos será bajo la discreción del Gerente.

Asadores y Palapas en los Edificios de los Condominios. Las siguientes reglas se aplicaran a los asadores y a las palapas de los condominios:

- (1) Los residentes podrán reservar los asadores para eventos privados si no están siendo usados en algún evento patrocinado por la Asociación. Se podrán hacer reservaciones con cuatro (4) meses de anticipación para cualquier evento y se otorgaran las Reservaciones conforme vayan llegando.
- (2) Cualquier persona o grupo que use los asadores será responsable de la limpieza de las instalaciones después de su uso. El incumplimiento de limpiar adecuadamente el asador podrá dar como resultado que la Asociación se encargue de la limpieza del asador y se le cobre a la persona que hizo la reservación. Además, a la persona a la que se le hizo la reservación podrá perder privilegios futuros después de una segunda ofensa a discreción de la Junta.

REGLAS GENERALES QUE REGULAN EL USO DE LA CASETA DE ENTRADA

- (1) Para los Residentes, el acceso esta proporcionado por una calcomanía pegada al parabrisas del vehiculo del Residente. Se expedirán dos calcomanías por Unidad. Las calcomanías que se pierdan o dañen podrán ser reemplazadas por una cuota.

- (2) Los Residentes deberán informarle al guardia si esperan Invitados y la hora aproximada de su llegada y el guardia abrirá el acceso a los Invitados.

El guardia estará en turno ciertas horas del día y tendrá una lista actualizada de los Residentes (Propietarios y/o Arrendatarios). Cada Residente deberá estar preparado para enseñar su tarjeta de membresía o pulsera o evidencia de membresía siempre que sea solicitado por el guardia.

REGLAS GENERALES QUE REGULAN EL ESTACIONAMIENTO

Los Huéspedes y Residentes recibirán un pase de estacionamiento por su Unidad. El área de estacionamiento extra y de carga/descarga estará ubicada al norte de la Casa Club cerca de la barda perimetral del norte.

REGLAS GENERALES QUE REGULAN EL USO DE LOS LOTES/UNIDADES

Se prohíben las ventas de patio.

Las puertas de la cochera deberán permanecer cerradas excepto (i) cuando un Propietario este realizando actividades en la cochera que no violen las disposiciones de la Declaración y (ii) para el acceso de entrada y salida de la cochera. Permitir que las puertas de la cochera permanezcan abiertas máximo un pie (1´) del suelo de entrada a la cochera durante los meses de verano con el fin de obtener ventilación no será considerado como violación a esta regla.

POLITICA DE ACCIONES CORRECTIVAS Y ASIGNACIÓN DE MULTAS

Ninguna multa será establecida sin notificación u oportunidad de tener una audiencia. El Artículo 5 de los Estatutos establece los procedimientos de notificaciones y audiencias por multas. Cualquier multa en la que el propietario renuncia al derecho de audiencia o cualquier multa afirmada por la Junta después de la audiencia deberá pagarse de acuerdo con el Artículo 5 de los Estatutos. Conforme a la Sección 4.1.1 (vii) de la Declaración, la Asociación tiene el derecho de suspender los derechos de un Propietario o Residente de usar las instalaciones recreativas si no se pagan las multas a su vencimiento. Conforme a la Sección 6.10 de la Declaración, la Asociación tiene un gravamen en cada Unidad por cualquier cantidad pendiente de pago a la Asociación, incluyendo multas y la Asociación podrá usar los mismos recursos usados para cobrar multas para cobrar las Cuotas. Además de imponer multas por infracciones cometidas, la Asociación puede llevar a cabo otro tipo de recurso disponible conforme a la Sección

9.1 de la Declaración o conforme a las leyes del estado de Sonora o de los Estados Unidos.

Violaciones a la Sección 3.1 de la Declaración, Control Arquitectónico.

La Junta podrá imponer una multa de cien dólares (\$100) a un Propietario por el incumplimiento de dicho Propietario, o del Residente o Arrendatario de dicha Unidad, de obtener una aprobación por escrito del Comité de Revisión Arquitectónica (CRA) antes de construir o instalar una Mejora que pudiera ser visible desde la Propiedad del Vecino, o por el incumplimiento de cualquier otra disposición de la Sección 3.1 de la Declaración o los Lineamientos de Diseño. El Dueño puede presentar una solicitud de aprobación al Comité de Revisión Arquitectónica después que la Junta haya impuesto la multa, pero la solicitud no será considerada hasta que (i) el Propietario pague la multa, o (ii) la Junta determine que la multa no debe de ser impuesta.

El incumplimiento de un Propietario o Residente de quitar o corregir satisfactoriamente una Mejora que no ha sido aprobada por el CRA puede dar como resultado que la Asociación tome acción legal para corregir la violación. Si se lleva a cabo dicha acción legal, la Asociación buscara recuperar todos los honorarios de abogado, costos y gastos que resulten de la acción de acuerdo a la sección 9.1 de la Declaración. Además, la Junta podrá imponer una multa adicional de veinte dólares (\$20) por día por cada día que el Propietario no cumpla con las instrucciones de la Junta o del CRA con respecto a eliminar o corregir la Mejora instalada sin el consentimiento por escrito.

Violaciones a la Sección 3.3 de la Declaración, Contenedores y Recolección de Basura.

La Junta podrá imponer una multa a un Propietario por el incumplimiento de dicho Propietario, o del Residente o Arrendatario de dicha Unidad de cumplir con la Sección 3.7 de la Declaración y de los reglamentos adicionales que se encuentran en este párrafo. Los contenedores de basura no deberán dejarse en los pasillos de los edificios, balcones o patios, o en las casas frente a la playa por un periodo mayor a 30 minutos. El incumplimiento con la Sección 3.8 y/o este párrafo dará como resultado que la Junta le imponga al Propietario una multa equivalente a diez dólares (\$10) multiplicado por el número de días que dure la violación. El Propietario de cada Unidad tendrá derecho a una (1) carta de advertencia antes de que se le imponga la multa. Si se lleva a cabo la violación dentro de un año después de recibida la carta de advertencia, entonces deberá enviarse otra advertencia antes de que se imponga la multa.

Violaciones a la sección 3.13 de la Declaración, Animales

El Propietario, Residente, o Arrendatario de una Unidad estará sujeto a una multa de:

- (i) Veinticinco dólares (\$25) por la primera violación,
- (ii) Cincuenta (\$50) dólares por la segunda violación y
- (iii) Cien dólares (\$100) por la tercera violación y cada violación posterior por las siguientes violaciones de la Sección 3.13 de la Declaración. Las cuotas se basan por animal.

(1) Incumplimiento del Residente con el reglamento de la correa;

(2) Incumplimiento del Residente en controlar al animal para que no sea una molestia o no haga demasiado ruido sin razón justificada; y

Incumplimiento del Residente de levantar inmediatamente el desperdicio sólido de su animal en cualquier parte del Área Común o en la playa frente a la torre de condominios.

Si se comete una segunda o tercera violación después de un año (1) de haberse cometido la anterior a la cual se le impuso una multa, entonces la multa por primera violación se aplicara.

Violaciones a la sección 3.17 de la Declaración, Vehículos y Estacionamiento

El Propietario de una Unidad tendrá derecho a una (1) carta de advertencia antes de que la Junta tome alguna acción por violar la Sección 3.17 de la declaración. El incumplimiento de acatar la carta de advertencia en el tiempo proporcionado en ella, o una segunda o violación posterior dentro de un (1) año después de la violación anterior dará como resultado que la Junta imponga una multa de cincuenta dólares (\$50) por día por cada día que el Propietario incumpla con las instrucciones de la Junta para corregir la violación. No se expedirá ninguna carta de advertencia en la segunda o violaciones posteriores. Además, la Junta también podrá ejercer sus derechos de acuerdo a la sección 3.18 de la Declaración al remolcar el vehículo. Los costos y gastos de remolque serán cobrados al Propietario como se estipula en la sección 3.18 de la Declaración.

QUEJAS REFERENTE A LAS VIOLACIONES

Un Propietario o Residente podrá reportar una supuesta violación a la Asociación por medio de una llamada telefónica al 638-382-8137, por correo electrónico a laspalmas_hoa@hotmail.com o aviso por escrito a la siguiente dirección:

