

-----**REGLAMENTO DEL CONDOMINIO**-----

-----**HACIENDAS PALO VERDE**-----

-----**LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**-----

-----**CAPITULO I**-----

ARTÍCULO 1.- ESTABLECIMIENTO DEL REGIMEN CONDOMINIAL.

1.1 El Condominio Haciendas Palo Verde con una superficie total de 24-90-83 has. (veinte y cuatro hectáreas, noventa áreas, ochenta y tres centiáreas), cuyas medidas y colindancias están contenidas en las memorias descriptivas, planos y proyectos incluidos en la escritura del Régimen Condominial, consiste en lotes de área privada, área común, área de servicios y zonas federales concesionadas, que es constituido a través de la escritura pública numero 39,160, volumen 1291, otorgado ante la fe del Lic. Jorge L. Alvarez Gamez, Notario Público Número Once en el Estado de Baja California Sur, de conformidad con el artículo 956 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur (de ahora en adelante denominado el “Código Civil”), y la Ley Sobre El Régimen de Propiedad En Condominio Del Estado de Baja California Sur. (La “Ley”).-----

ARTÍCULO 2.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.-----

2.1 Son aplicables al presente Reglamento las disposiciones legales señaladas en el artículo 956 del Código Civil, así como las señaladas en la Ley, incluyendo sus artículos transitorios.-----

2.2. El Reglamento estará regido por las disposiciones aplicables.-----

ARTÍCULO 3.- PARTES SUJETAS AL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO.-----

3.1 Las siguientes personas quedan obligadas y sujetas al Reglamento, a las disposiciones legales señaladas en los artículos 1 y 2 del presente, y a cualquier resolución de la Asamblea de Condóminos, el Comité de Vigilancia, el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde y el Administrador del Condominio Haciendas Palo Verde:-----

- (a) Los Condóminos;-----
- (b) Los Ocupantes;-----
- (c) La Asamblea de Condóminos;-----
- (d) El Comité de Vigilancia;-----
- (e) El Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde;-----
- (f) El Administrador;-----
- (g) El Personal de Servicio;-----
- (h) El Otorgante, conformado por la empresa Promotora Palo Verde S.A. de C.V., o su sucesor.

-----**CAPITULO II**-----

-----**DEFINICIONES**-----

ARTÍCULO 4.- DEFINICIONES DE LOS TERMINOS UTILIZADOS.-----

A menos que el texto del Reglamento indique claramente lo contrario, los siguientes términos aquí utilizados se definen como aparecen a continuación: -----

4.1. “Administrador”. Significará la persona física o moral designada por el Otorgante, y posteriormente aquella designada por la Asamblea de Condóminos, que estará autorizada para operar, mantener, reparar y administrar las áreas comunes y bienes comunes del Condominio Haciendas Palo Verde y para hacer cumplir el presente Reglamento y las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde, como se establece en el artículo 12 del presente.-----

4.2. “Disposiciones aplicables”. Significará la Ley, el Código Civil, el Régimen Condominial y este Reglamento.-----

4.3. “Asamblea de Condóminos”. Significará la congregación de condóminos, constituyendo la autoridad máxima del Condominio Haciendas Palo Verde. -----

4.4. “Áreas comunes”. Significará aquellas áreas dentro del Condominio Haciendas Palo Verde incluyendo calles, andadores, servidumbres para cableado de servicio, espacios abiertos y áreas de uso común necesarias para su acceso, servicio, comodidad, apariencia, recreación y seguridad, que son propiedad en común de manera proporcional al porcentaje de indivisos que representan cada unidad condominal individual del Condominio Haciendas Palo Verde y cuyo uso, disfrute y responsabilidad de mantenimiento son compartidos por todos los condóminos Haciendas Palo Verde-----

4.5. “Bienes comunes”. Significará todos los edificios, y equipo dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, que son propiedad en común de manera proporcional al porcentaje de indivisos que presenta cada unidad condominal individual del Condominio Haciendas Palo Verde y cuyo uso, disfrute y responsabilidad de mantenimiento son compartidos por todos los condóminos, presentes y futuros, del Condominio Haciendas Palo Verde.-----

4.6. “Condómino”. Significará una o mas personas físicas o morales que son, conjunta o separadamente, el condómino registrado ante el administrador con título legal sobre una o varias unidades condominiales individuales dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, o bien sean fideicomisarios sobre la misma.-----

4.7. “Contribuciones”. Significará las siguientes cuotas: -----

(a) “Contribuciones Ordinarias” significará las cantidades rutinarias que pagarán los condóminos por concepto de administración y mantenimiento de las áreas comunes y bienes comunes y aquellas cantidades que deberán cubrir para la creación de fondos de reserva (el “fondo de reserva”) y cualquier otro fondo que pudiese determinar la Asamblea de Condóminos o el Administrador o para cubrir gastos adicionales no previstos, como se establece en el artículo 11 del presente. -----

(b) “Contribuciones para mejoras” significará una cuota especial para cubrir costos de construcción de cualquier mejora, instalación o equipo que forme parte de las áreas comunes y bienes comunes, como se establece en el artículo 11 del presente.-----

(c) “Contribuciones extraordinarias” significará cualquier cantidad a pagar por los Condóminos, para cubrir gastos de emergencias, reparación, y reconstrucción no

previstos e incurridos en las áreas comunes y bienes comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, como se establece en el artículo 11 del presente. -----

(d) "Contribuciones por Servicios" significara los costos del presupuesto exclusivamente al 50% (12 horas) al contrato de seguridad privado, 100% costo directo de bombeo de agua (luz y mantenimiento) y 100% costo recolección de basura. -----

(e) "Contribuciones por sanciones" significará cualquier cargo o multa impuesta por el Administrador hacia algún condómino debido a: -----

(1) Incumplimiento en el pago puntual de contribuciones. -----

(2) Cualquier gasto que ocurra el Condominio Haciendas Palo Verde y/o el Administrador por incumplimiento del condómino del presente Reglamento. -----

(3) Gastos en que incurra Condominio Haciendas Palo Verde y/o el Administrador por reparaciones de cualquier daño causado por algún condómino o algún ocupante suyo a cualquier parte de las áreas comunes o bienes comunes. -----

(4) Gastos en que incurra el Condominio Haciendas Palo Verde y/o el Administrador por la ejecución forzosa del Reglamento o de las Guías del Diseño respecto de un condómino.

4.8. "Zona Federal Concesionada". Significará cualquier área a lo largo de un arroyo que se designe como propiedad del Gobierno Federal. -----

4.9. "Fiduciario". Significará una institución bancaria mexicana, actuando de conformidad con su capacidad fiduciaria como propietaria de una unidad condominial individual para beneficio de un condómino. -----

4.10. "Mejoras". Significará todas las estructuras y accesorio de cualquier naturaleza, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa: edificios, ampliaciones, escaleras, palapas, pórticos, patios, toldos, cocheras, caminos de entradas, caminos, andadores, áreas de estacionamiento, bardas, rejas de entrada, rejas de seguridad, casetas de vigilancia, señalamientos, muros de contención, albercas, y otras instalaciones recreativas, jardines regaderas, plantas, árboles, arbustos, pasto, postes, agua, drenaje y cableado eléctrico, instalaciones para recolección de basura, sistemas de drenaje, y otros sistemas para servicio, alumbrado exterior, tanques exteriores, sistemas de energía solar, antenas exteriores, antenas parabólicas, sistema y equipo de agua, y cualquier otra mejora, reparación y modificación de cualquier naturaleza. -----

4.11. "Unidad Condominial Individual". Significará un lote individual de terreno localizada dentro del Condominio Haciendas Palo Verde.-----

4.12. "Plano Maestro". Significará el plano completo que indica de que manera están organizadas las áreas privadas, áreas comunes, áreas de servicio, zonas federales concesionadas, caminos de circulación, vialidades e infra estructuras que componen el Condominio Haciendas Palo Verde. -----

4.13. "Ocupante". Significará un condómino o cualquier persona física a quien un condómino delegue sus derechos de uso y disfrute sobre su unidad condominial individual, incluyendo de

manera enunciativa más no limitativa, miembros de su familia, huéspedes, arrendatarios y cualquier otra persona con autorización del condómino. -----

4.14. “Reglas de Operación”. Significará aquellas Reglas adoptadas a modificadas por el Administrador, para operar y regular el uso de las áreas comunes de acuerdo con lo estipulado por el artículo 16 del presente. -----

4.15. “Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde”. Significará aquellas normas establecidas por la disposición del sitio y el diseño exterior de todos los edificios, jardines, albercas, equipos mecánicos exteriores, alumbrado, señalamientos y cualquier otra construcción, ampliación, cambio, reparación o mantenimiento hecho dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, de conformidad con lo estipulado en el artículo 12 presente. -----

4.16. “Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde”. Significará el comité designado por el Administrador que estará encargado de revisar y aprobar las propuestas de diseño y construcción dentro del Condominio Haciendas Palo Verde asegurándose de que se dé cumplimiento a las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde, de acuerdo a lo estipulado al artículo 12 del presente. -----

4.17. “Condominio Haciendas Palo Verde”. Significará el sistema de propiedad de condominio establecido para el desarrollo Haciendas Palo Verde, con áreas privadas, áreas comunes, áreas de servicio, y zonas federales concesionadas, el cual se ubica en la ciudad de La Paz, Baja California Sur (“B. C. S.”), Estados Unidos Mexicanos (“México”).

4.18. “Régimen Condominial”. Significará la escritura del Régimen Condominial Haciendas Palo Verde, según se describe en el artículo 1 del presente. -----

4.19. “Áreas Privadas”. Significará aquellas unidades condominiales individuales designadas como propiedades expresa y privada de un condómino. -----

4.20. “Áreas de Servicio”. Significará aquellas áreas designadas para servicios, incluyendo los caminos, canales de agua y otras infraestructuras, ya sea propiedad del Condominio Haciendas Palo Verde o agencias gubernamentales municipales, estatales o federales. -----

4.21. “Servicios”. Significará los servicios tales como infraestructura y agua, los cuales son proporcionados por el propio desarrollo Haciendas Palo Verde; sin incluir los servicios de energía eléctrica, ni suministro de gas, los cuales deberán ser contratados por cada uno de los condóminos. -----

4.22. “Haciendas Palo Verde Homeowners Association, A.C.”. Significará la Sociedad no lucrativa, que ha sido creada bajo las Leyes Mexicanas del Estado de Baja California Sur, formada por los condóminos como miembros, con el fin de ejercer las facultades y funciones del Condominio Haciendas Palo Verde. El presidente, secretario, y tesorero de esta sociedad formará el Comité de Vigilancia. -----

4.23. “Reglamento”. Significará los Reglamentos y Reglas contenidos en el presente documento y que rige al Condominio Haciendas Palo Verde.-----

4.24. “Comité de Vigilancia”. Significará el comité formado por tres personas; presidente, secretario, y tesorero de la sociedad Haciendas Palo Verde Homeowners Association, A.C., inicialmente designadas por el otorgante y subsecuentemente por la Asamblea de Condóminos;

dicho comité verificará que el administrador cumpla con las resoluciones adoptadas por la asamblea de Condóminos y con la obligación de mantener, reparar y administrar las áreas comunes y velar por los intereses del Condominio Haciendas Palo Verde. -----

4.25. “Porcentaje de indiviso”. Significará el porcentaje de copropiedad que representa cada unidad condominial individual sobre las áreas comunes y bienes comunes para fines de escrituración.-----

4.26. “Tabla de porcentaje de indivisos”. Significará la lista de porcentajes de indivisos y usos que le corresponden individualmente a cada unidad condominial individual. -----

-----**CAPITULO III**-----

-----**USO DE LA PROPIEDAD**-----

ARTÍCULO 5.- FORMA DE DIVISION DEL CONDOMINIO. -----

5.1. Para efecto de este reglamento, el Condominio Haciendas Palo Verde se divide como a continuación se describe:-----

- (a) Áreas Privadas; -----
- (b) Áreas Comunes y Bienes Comunes;-----
- (c) Áreas de Servicio; -----
- (d) Zonas Federales Concesionadas; -----

5.2. Áreas Privadas. -----

Las áreas privadas están formadas por las unidades condominiales individuales dentro del Condominio Haciendas Palo Verde adquiridas, utilizadas y disfrutadas por los condóminos u ocupantes, según sea el caso, de conformidad con la Ley, y el Código Civil, el Régimen Condominial y el presente reglamento.-----

5.3. Áreas Comunes y Bienes Comunes. -----

Las áreas comunes y bienes comunes son aquellas unidades designadas como áreas y bienes de uso común necesarios para acceso, servicios, comodidad, apariencia, recreación y seguridad dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Los siguientes bienes, junto con aquellos bienes establecidos en las disposiciones legales aplicables, serán considerados como propiedad común de condóminos, presente o futuros, y constituirán las áreas comunes y bienes comunes;-----

(a) Calles, caminos de acceso, áreas de estacionamiento no exclusivas, áreas de circulación, canales de drenaje, reservas naturales, jardines y espacios abiertos, excepto cuando se localicen dentro de áreas privadas o áreas de servicio. -----

(b) En su caso el área de administración, casetas de seguridad e instalaciones de mantenimiento, equipo de cualquier otra instalación para servicios generales y especiales dentro del Condominio Haciendas Palo Verde. -----

(c) Toda la infraestructura localizada dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, necesaria para el mantenimiento de las áreas comunes y bienes comunes, incluyendo, en su caso, tanques de almacenamiento, áreas de equipo mecánico, cableado o tubería de electricidad, agua y drenaje, cables, y otras instalaciones de servicio, donde quiera que se localicen, y el terreno donde dichas instalaciones se ubiquen. Las áreas comunes y bienes comunes bajo ninguna

circunstancia podrán ser divididas o modificadas con respecto a su forma, construcción, diseño o destino, si no es expresamente autorizada por una resolución adoptada por la asamblea de condóminos, de acuerdo a lo establecido por el artículo 13 del presente reglamento, o instituido por el otorgante.-----

5.4. Áreas de Servicio. -----

Las áreas de servicio serán las áreas de terreno como se definen en el inciso 4.20 del presente Reglamento.-----

5.5 Zonas Federales Concesionadas.-----

Las zonas federales concesionadas serán las áreas de terreno como se definen en el inciso 4.8 del presente Reglamento.-----

ARTÍCULO 6.- RESTRICCIONES DEL USO DE SUELO. -----

6.1. Restricciones generales del Condominio Haciendas Palo Verde.-----

El uso y disfrute de todas las unidades condominiales está sujeto a limitaciones y restricciones. La aplicación de estas limitaciones y restricciones será interpretada por la Asamblea de Condóminos, quienes podrán eliminar todas o algunas de las limitaciones y restricciones en caso de que, en cualquier circunstancia, las consideren inapropiadas. Dicha interpretación o eliminación deberá constar por escrito; las interpretaciones y las eliminaciones verbales no serán consideradas validas. La eliminación de alguna limitación o restricción en particular del Reglamento o de las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde no afectará la validez de ninguna otra regla, reglamento o Guías de Diseño, las cuales permanecerán en vigor. -----

6.2. Los condóminos tienen la obligación de cumplir con todos los aspectos en materia ambiental, con lo establecido en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente para el Estado de Baja California Sur, y a los lineamientos que marque la SEMARNAT, a efecto de llevar a cabo el trasplante de las especies cactáceas y plantas protegidas, integrando al desarrollo las que así determine la autoridad competente. -

6.3. Los condóminos estarán obligados a cuando menos en el 50% del total de la superficie de la propiedad a no alterar las condiciones naturales de la vegetación en las que se encuentre el predio.-----

6.4. Los condóminos se obligan a obtener la aprobación por escrito del Comité de Revisión de Diseño antes de iniciar cualquier construcción dentro de la propiedad. -----

6.5. Los condóminos se abstendrán de usar la propiedad para fines distintos al residencial unifamiliar. El uso comercial de la propiedad esta prohibido, con excepción de la renta residencial o casa usada como oficina base donde las visitas de los clientes no perturben al vecindario.-----

6.6. Los lotes del 17 al 42 tendrán únicamente su acceso por la calle Vista Mar. Los condóminos de los lotes 17 al 29 tendrán la obligación de conservar, mantener o mejorar el cerco perimetral del vecindario. Los condóminos de los lotes 17 y 18 no deberán alterar el muro de piedra del acceso.-----

6.7. Durante, no antes de, el proceso de construcción, los condóminos podrán utilizar un tráiler, un camper o una casa-móvil como residencia provisional dentro de su propiedad. Una vez que la

construcción se concluya, la vivienda anteriormente descrita solo podrá ser ocupada dentro de un periodo máximo de cuatro semanas por año.-----

6.8. Los condóminos deberán limitarse a una combinación máxima de 4 vehículos, automóviles, pick-ups, casa-móvil, trailers o embarcaciones por lote a efecto de mantener la armonía dentro del Condominio Haciendas Palo Verde. Vehículos en reparación solamente podrán conservarse en el interior de las cocheras. -----

6.9. Los condóminos de las 10:00 pm a las 8:00 am, deberán reducir el volumen de cualquier medio que produzca ruido, a un nivel que no sea escuchable en la casa más cercana a efectos de mantener la tranquilidad de la comunidad. -----

6.10. Todos los anuncios, incluyendo anuncio de entrada, domicilio, direccionamiento, regulatorio, áreas de servicio, construcción y letreros provisionales deberán ser designados para que se ajusten al tema arquitectónico general del Condominio Haciendas Palo Verde. Los anuncios con mensaje político, religioso, comercial, de interés especial, o de cualquier otro fin que no sea congruente con la zona residencial estarán prohibidos. Los anuncios de venta de las propiedades serán permitidos. -----

6.11. El portón de acceso principal será operado todo momento por un servicio independiente de seguridad privada, que será contratado por el administrador. El costo de servicio de guardia de seguridad será cubierto mediante Contribuciones Ordinarias al 50% (12 horas) -----

---- El costo de servicio de seguridad privada por las doce horas restantes estará aplicado sobre Contribuciones por Servicios que serán pagadas de manera obligatoria en partes iguales por los condóminos propietarios de casas. Entendiéndose que esta cuota inicia a ser cobrada a partir de la fecha de aprobación de construcción del comité de revisión arquitectónica.

---- Queda establecido que el servicio de seguridad privada debe ser proporcionado por el mismo proveedor de seguridad por las veinticuatro horas. -----

6.12. No se impedirá la entrada de las dependencias gubernamentales (federales, estatales y municipales) y servicios (como los de emergencia médica, bomberos, Comisión Federal de Electricidad, correos y recolección de basura). Para ese fin habrá un botón de emergencia claro y visible que puede ser activado por el Gobierno y las agencias de Servicios de Emergencia que al operarlo abrirá el portón y activará una alarma-----

6.13. El otorgante se reserva el derecho de paso o servidumbre de 2 metros a lo largo de la colindancia de los lotes para instalar infraestructura tales como cables eléctricos, agua potable, teléfono, internet, etc. Esto será realizado de tal forma que se minimice el impacto ambiental de la propiedad. -----

6.14. Queda prohibido plantar árboles o cualquier otro tipo de vegetación en ubicaciones que, debido a su altura o forma, pudiesen obstruir la vista de cualquier otro condómino. En caso de que surgiese alguna controversia entre condóminos con respecto a la obstrucción del panorama, dicha controversia será sometida a consideración del Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde, cuya decisión en dichos casos será obligatoria e irrefutable. El Administrador hará su mejor esfuerzo para asegurarse de que la vegetación dentro del área del Condominio Haciendas Palo Verde cuyo mantenimiento le corresponda, sea frecuentemente recortada para que las vistas panorámicas de los condóminos no sean obstruidas. -----

6.15. Los sistemas individuales de abastecimiento de agua, drenaje o sistemas de tratamiento de aguas negras dentro de cualquier unidad condominal individual, deberán estar diseñados,

ubicados, construidos y equipados de acuerdo con los requerimientos, guías y recomendaciones de la SEMARNAT, la Comisión Nacional de Agua, las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde, y el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de La Paz y cualquier otra autoridad competente. -----

6.16. Ningún condómino podrá bajo ningún modo o circunstancia subdividir su unidad condominial individual. -----

-----CAPITULO IV-----

-----SANCIONES-----

ARTÍCULO 7.- APLICACIÓN DE LAS SANCIONES.-----

7.1 Por incumplir y violar las disposiciones del presente Reglamento y/o las Reglas de Operación se aplicarán las siguientes sanciones:-----

(a) La primera amonestación o incumplimiento dará lugar a una carta de aviso. El condómino tendrá diez (10) días naturales, desde el momento de recepción de dicha carta, para cumplir y rectificar.-----

(b) La Segunda violación o incumplimiento, idéntica o similar a la precedente se castigará con sanción de **\$500.00 pesos** (quinientos pesos 00/100 M.N.), el pago deberá efectuarse en Moneda Nacional y dentro diez (10) días naturales después de la notificación.-----

(c) La Tercera violación o incumplimiento, idéntica o similar a la precedente se castigará con sanción por la cantidad de **\$1,000.00 pesos** (mil pesos 00/100 M.N.), el pago deberá efectuarse en Moneda Nacional y dentro de los diez (10) días naturales siguientes después de la fecha de notificación.-----

(d) La Cuarta y demás violaciones o incumplimiento, idéntica o similar a la precedente se castigará con sanción por la cantidad de **\$2,000.00 pesos** (dos mil pesos 00/100 M.N.), el pago deberá efectuarse en Moneda Nacional y dentro de los diez (10) días naturales siguientes de la fecha de notificación.-----

(e) En caso de presentarse una Cuarta Violación o incumplimiento, idéntica o similar a las 3 precedentes se procederá a demandar Judicialmente al condómino, por el cumplimiento del presente Reglamento.-----

(f) Los Condóminos que incurran en faltas de pago de cualquier contribución no podrán votar en la Asamblea de Condóminos y pagarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto a razón de 10% mensual hasta que sea pagado en su totalidad.-----

-----CAPITULO V-----

-----DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS -----

-----CONDÓMINOS Y OCUPANTES-----

ARTÍCULO 8.- DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS Y OCUPANTES.-----

8.1. Los condóminos y ocupantes tendrán el derecho de usar y disfrutar sus unidades condominiales individuales de acuerdo a las disposiciones aplicables, cualquier regla de operación adoptada por el administrador, y de manera que no afecte adversamente los derechos

de otros condóminos y ocupantes. -----

8.2. Los condóminos podrán arrendar, vender, hipotecar o de cualquier manera gravar sus derechos de propiedad, sujetándose a las limitaciones y condiciones estipuladas por las disposiciones aplicables. Sin embargo, bajo ninguna circunstancia se podrá cerrar una venta o reventa hasta que el condómino este en posibilidades de hacer evidente que ha obtenido todas y cada una de las autorizaciones requeridas y otorgadas por el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde y hasta que haya cubierto las contribuciones correspondientes al Condominio Haciendas Palo Verde. -----

8.3. Los condóminos podrán utilizar y disfrutar las áreas comunes y bienes comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, siempre y cuando dicho uso no limite los derechos de uso y disfrute de las áreas comunes y bienes comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, sujeto a aquellas otras servidumbres, acuerdos, condiciones, restricciones y disposiciones del presente Reglamento, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, el derecho del Administrador de establecer reglas de operación razonables relacionadas con el uso de las áreas comunes y bienes comunes. -----

8.4. Los condóminos podrán delegar su derecho de disfrute de las áreas comunes y bienes comunes a miembros de sus familias, huéspedes y otros ocupantes, de conformidad con el presente instrumento. Sin embargo, cada condómino será responsable ante el Condominio Haciendas Palo Verde y el Administrador por cualquier daño causado a las áreas comunes y bienes comunes, que pudiesen haber sido causados por negligencia o mala conducta intencional de dicho condómino, su familia, huéspedes u ocupantes.-----

----- -

8.5. Los condóminos tendrán derecho a efectuar mejoras dentro de los límites de sus unidades condominiales individuales, siempre y cuando obtenga autorización previa el administrador y del Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde, de conformidad con lo estipulado en el artículo 12 del presente Reglamento. -----

8.6. Cada condómino tendrá derecho a un voto por cada unidad condominial individual en su posesión en Condominio Haciendas Palo Verde.-----

ARTÍCULO 9.- OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y OCUPANTES. -----

9.1. Los condóminos y ocupantes deberán hacer uso de sus unidades condominiales individuales, áreas comunes y bienes comunes de manera correcta y ordenada, de conformidad con las costumbres y hábitos moralmente correctos y aceptados. -----

9.2. Las unidades condominiales individuales, áreas comunes y bienes comunes deberán usarse de conformidad con las disposiciones aplicables y de acuerdo a aquellas reglas de operación adoptadas por el Administrador. Queda prohibido, dentro de dichas unidades y áreas, llevar a cabo actos que pueden afectar la tranquilidad y disfrute apacible de otros condóminos u ocupantes, o bien, que pudiesen poner en peligro la limpieza, comodidad, prestigio y apariencia del Condominio Haciendas Palo Verde. -----

9.3. De conformidad por lo estipulado por la ley, los derechos de todo condómino con respecto a las áreas comunes y bienes comunes son inseparables de su derecho privado exclusivo sobre una unidad condominial individual. Por lo tanto, cada condómino estará sujeto a todas y cada una de

las obligaciones impuestas por las disposiciones aplicables, independientemente del derecho de cualquier condómino de abandonar y renunciar a su derecho de uso de cualquier área común o bien común. -----

9.4. Ningún condómino estará exento del pago de las contribuciones impuesta por el Administrador o la Asamblea de Condóminos; asimismo, ningún condómino podrá liberarse gravámenes, cargos y otras disposiciones contenidas en el presente Reglamento en cuanto a su unidad condominial individual por el simple hecho de renunciar al uso y disfrute de las áreas comunes y bienes comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, ni por abandonar su unidad condominial individual. -----

-----**CAPITULO VI**-----

-----**CONTRIBUCIONES DE LOS CONDÓMINOS**-----

ARTÍCULO 10.- CONTRIBUCIONES.-----

10.1. Los condóminos, al adquirir los derechos de propiedad sobre una unidad condominial individual por medio de escritura pública, contrato de promesa, o cualquier otro documento, se obligan a través de dicho documento a pagar las contribuciones.-----

10.2. Toda contribución ordinaria, extraordinaria y de mejoras será calculada en partes iguales por cada unidad condominial individual en condominio Haciendas Palo Verde.-----

-----**ARTÍCULO 11.- USO DE LAS CONTRIBUCIONES**-----

11.1. Las contribuciones ordinarias y dos contribuciones por servicio. (ver 4. 7(d) y 11.9) serán utilizadas para cubrir gastos rutinarios relacionados a la administración y al mantenimiento (no para la construcción inicial) de las áreas comunes y bienes comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, con el fin de preservar la calidad del acceso, servicios, comodidad, apariencia, recreación y seguridad dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, y para mantener el valor y satisfacer las necesidades colectivas del Condominio Haciendas Palo Verde de conformidad con las disposiciones aplicables. Los gastos rutinarios a cubrir con las contribuciones ordinarias incluyen, de manera enunciativa más no limitaba, los siguientes: -----

(a) Sueldos, salarios y prestaciones para los empleados que laboren en el Condominio Haciendas Palo Verde-----

(b) Costos de reparación y mantenimiento de la infraestructura de las áreas comunes, jardines, edificios y equipo. -----

(c) Compra de equipo, herramientas y materiales utilizados para la reparación y mantenimiento de las áreas comunes y bienes comunes. -----

(d) Cuotas por servicios, incluyendo electricidad, agua, gas y teléfono utilizados por el Condominio Haciendas Palo Verde. -----

(e) Primas de seguro. -----

(f) Pagos por concesión de zonas federales concesionadas.-----

11.2. En base a un presupuesto anual elaborado por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Condóminos, la Asamblea de Condóminos establecerá contribuciones ordinarias a

pagar por los condóminos de conformidad con el presente Reglamento.-----

11.3. El Administrador entregará a cada condómino un presupuesto anual de operaciones para el ejercicio fiscal correspondiente dentro de un término de treinta (30) días naturales previos a la asamblea anual.; dicho presupuesto deberá incluir un cálculo del total de los gastos necesarios para operar el Condominio Haciendas Palo Verde. Basándose en dicho presupuesto, el Administrador establecerá la cantidad de contribuciones ordinarias a pagar por cada condómino.

11.4. Hasta que la construcción del Condominio Haciendas Palo Verde quede terminada en su totalidad, las contribuciones ordinarias correspondientes a cada ejercicio serán distribuidas y cubiertas únicamente por aquellas fases que hayan sido desarrolladas o que se encuentren en construcción y venta al público en general durante el servicio fiscal en cuestión. Las áreas comunes, las áreas de servicios y las áreas federales concesionadas estarán exentas del pago de contribuciones ordinarias.-----

11.5. Al aprobarse el presupuesto anual y las contribuciones ordinarias y contribuciones por servicios por parte de la Asamblea de Condóminos, todos los condóminos estarán obligados a cubrir al Administrador su parte de las contribuciones ordinarias y contribuciones por servicios durante los primeros cuarenta y cinco (45) días naturales después de la aprobación del presupuesto. En caso de que la Asamblea de Condóminos no llegue a un acuerdo en cuanto a un presupuesto, este se establecerá con un incremento sujeto al índice de inflación anual que señale el Banco De México. Cada paga deberá efectuarse en la fecha estipulada en la notificación por escrito o por correo electrónico enviada a los condóminos para tales efectos.-----

11.6. En caso de que el Administrador, por cualquier razón, determine que el presupuesto anual para cualquier ejercicio fiscal es inadecuado para cubrir los gastos del Condominio Haciendas Palo Verde durante dicho ejercicio, este determinará de manera inmediata la cantidad necesaria para adecuar el presupuesto, y elaborará un presupuesto supletorio que incluirá los gastos adicionales para el Condominio Haciendas Palo Verde, así como la cantidad de las contribuciones ordinarias a pagar por los condóminos. En cuanto a la Asamblea de Condóminos apruebe el presupuesto supletorio, los condóminos estarán obligados a cubrir sus contribuciones ordinarias derivadas del presupuesto anual y supletorio, en la fecha o fechas que indique el Administrador.-----

11.7. Independientemente de cualquier disposición incluida en el presente Reglamento, el Administrador tendrá el derecho de imponer una contribución extraordinaria, o bien, podrá incrementar cualquier otra contribución, según sea necesario, para cubrir los costos y gastos relacionados a situaciones de emergencia:-----

(a) Cualquier gasto no anticipado requerido por el orden judicial.-----

(b) Cualquier gasto de emergencia mayor al nivel del fondo de reserva para la reparación a mantenimiento del Condominio Haciendas Palo Verde o parte de este que sea responsabilidad del Administrador, en caso de descubrir que la seguridad de personas o propiedad privada se encuentren en peligro.-----

Previo a determinar el cobro de una contribución extraordinaria, el Administrador hará entrega de una notificación describiendo la necesidad de efectuar dicho gasto extraordinario y las razones por las cuales no se determino en el proceso de la elaboración del presupuesto anual correspondiente.-----

11.8. Como parte del presupuesto para las contribuciones ordinarias, el Administrador, previa autorización de la Asamblea de Condóminos, establecerá y mantendrá un fondo de reserva para proveer fondos para cubrir gastos no anticipados o de emergencia durante el ejercicio fiscal en cuestión. El monto de este fondo estará determinado en cada ejercicio como parte del presupuesto anual aprobado por la Asamblea de Condóminos. ----

11.9. Las Contribuciones por Servicios se pagarán en partes iguales por los dueños de las casas y aquellos dueños de lotes que hayan tenido su aprobación de construcción por parte del comité de arquitectónico. En este sentido también pagará dos contribuciones por servicios todos los miembros, una contribución por la casa club y otra por la caseta de vigilancia, Las contribuciones por servicios serán aplicadas, exclusivamente al 50 % (12 horas) al contrato de seguridad privado, 100% costo directo de bombeo de agua (luz y mantenimiento) y 100% costo recolección de basura-----

11.10. El Administrador, previa autorización por parte de la Asamblea de Condóminos, podrá imponer contribuciones por sanciones. Cada ocasión en que el condómino en cuestión incurra en incumplimiento del pago oportuno de sus contribuciones y otras cuotas o cargos determinados por el presente documento, quedará suspendido el derecho a voto sobre cualquier asunto en el que dicho condómino hubiese tenido derecho a voto si no hubiese incurrido en tal incumplimiento. Dicha suspensión continuará hasta que dicho incumplimiento sea corregido.-----

-----CAPITULO VII-----

-----CONTROL ARQUITECTONICO-----

ARTICULO 12.- GUIAS DE DISEÑO DE HACIENDAS PALO VERDE.-----

12.1. Toda edificación o construcción, ya sea existente o a realizarse, dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, estará regida por las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde. Dichas guías constituyen una parte integral del Reglamento y al menos que el otorgante, o el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde, otorguen autorización específica, el cumplimiento de las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde es obligatorio para todas las edificaciones y construcciones dentro del Condominio Haciendas Palo Verde.-----

12.2. Cada condómino nuevo recibirá una copia de las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde aplicables. Se notificará a los condóminos existentes de las nuevas guías de los cambios a las guías existentes. Las modificaciones efectuadas a las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde bajo ninguna circunstancia cancelarán los planos previamente autorizados, y el condómino de una unidad condominial individual no estará obligado a modificar o alterar dicha unidad para cumplir con las modificaciones de las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde, hasta que dicho condómino efectúe nuevas modificaciones o alteraciones a dicha unidad.-----

12.3. Modificaciones a las Guías del Diseño-----

Las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde podrá ser modificado por medio de una mayoría del setenta y cinco por ciento (75%) de los votos de los condóminos presentes en la Asamblea de Condóminos, como se establece en el artículo 14 del presente instrumento.-----

ARTICULO 13.- COMITÉ DE REVISIÓN DE DISEÑO DE HACIENDAS PALO VERDE.-----

13.1. Todo diseño para construcciones nuevas, ampliaciones o cambios a construcciones existente en cualquier sitio dentro del Condominio Haciendas Palo Verde será regido por el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde. El diseño de cualquier desarrollo nuevo o modificado, deberá ser sometida al Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde para ser autorizada previo al comienzo de cualquier construcción.-----

13.2. El domicilio del Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde será la oficina principal del Administrador del Condominio Haciendas Palo Verde, ubicada en La Paz, B. C. S., México. Dicho domicilio será el sitio donde los planos y las especificaciones serán presentados, así como donde se llevarán a cabo las juntas necesarias y será el sitio donde se conservarán los planos autorizados y las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde.-----

13.3. No responsabilidad en la aprobación de planos.-----

Los planos y especificaciones presentados al Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde para su autorización no son aprobados en cuanto a diseños de ingeniería. Por lo tanto, al aprobar cualquier plano y especificación, el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde, sus miembros, el Administrador, el otorgante, y Condominio Haciendas Palo Verde no asumen responsabilidad alguna por dichos planos, ni por cualquier defecto en la estructura que se construya de conformidad con dichos planos y especificaciones, ni por incumplimientos en cuanto a las disposiciones aplicables.-----

13.4. Apelaciones.-----

Si a un condómino se le negará la aprobación de un diseño por parte del Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde, el condómino podrá recolectar firmas representando a los condóminos de por lo menos 51% de los lotes registrados, sin incluir los lotes del desarrollador, en Haciendas Palo Verde para revocar la decisión del Comité.-----

- (a) Se permite la firma de un condómino por lote.-----
- (b) Las partes firmantes deberán reconocer por escrito, haber revisado en su totalidad el diseño en cuestión, así como el “Documento de Razones por Desaprobación ” emitido por el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde.-----
- (c) El requisito anterior puede ser llenado haciendo uso de un formato de petición estándar.----
- (d) También se aceptan faxes y correos electrónicos como medio de recolección de firmas.----
- (e) El “Documento de Razones por Desaprobación” será emitido al momento de la negación de la aprobación, junto con una lista actualizada de condóminos y su información de contacto básica. -----

13.5. Aprobación de diseños.-----

La planeación, diseño y construcción de todo desarrollo dentro de cualquier terreno dentro de Haciendas Palo Verde, deberá llevarse a cabo de conformidad con las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde. A menos que los planos y las especificaciones para cualquier proyecto dentro de Haciendas Palo Verde sean aprobados por el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde, no se podrá llevar ninguna mejora sin obtener autorización previa al Administrador, de conformidad con los términos del presente documento. El Administrador esta facultando para suspender cualquier construcción no autorizada por escrito por el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde. -----

13.6. -----
Después de la aprobación final por el Comité de Revisión, sin embargo, antes de girar los documentos de autorización de construcción aprobados, el condómino que va a construir, depositará \$50,000 pesos MN (cincuenta mil) con el administrador de la Asociación. Este monto se mantendrá en la cuenta bancaria de la Asociación y se reembolsará al condómino el día en que aparenta estar terminado el exterior de su casa según los planos. Esto abarca todos los acabados exteriores, incluyendo pintura, ventanas, puertas, pérgolas, iluminación, y paisajismo. El administrador y el Comité de Vigilancia determinarán el punto de terminación exterior. Como alternativa el dueño / constructor puede adquirir el 51% de todos los miembros de acuerdo con que el exterior de la casa parece estar terminado. A los efectos de esta cláusula, **se excluyen** todos los acabados interiores. El condómino perderá estos fondos de depósito en totalidad, estos fondos se convertirán en Contribuciones por sanciones, si el exterior de su casa, al no ser completado dentro de un año de movimiento de suelo para comenzar la construcción. El administrador determinara esta fecha, con testigo el Comité de Vigilancia. -----

----- **CAPITULO VIII** -----

----- **ADMINISTRACIÓN** -----

ARTICULO 14.- LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS. -----

14.1. La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo de Haciendas Palo Verde.-----

14.2. Las Asambleas de Condóminos deberán llevarse a cabo una vez por año el último sábado de enero, y tratarán los siguientes asuntos: -----

- (a) Aprobación del presupuesto de operaciones anuales de Haciendas Palo Verde, incluyendo las contribuciones propuestas por cada año, según lo elabore y presente el Administrador.-----
- (b) Revisar y, en su caso, aprobar los estados financieros de Haciendas Palo Verde, así como cualquier otra información financiera en relación con el presupuesto de ingresos y egresos del ejercicio anual anterior, presentado por el Administrador. -----
- (c) Revisar y, en su caso, aprobar el reporte del Comité de Vigilancia en cuanto el empeño del Administrador.-----
- (d) Designar y remover al Administrador y a los miembros de Comité de Vigilancia, según sea necesario.-----
- (e) Determinar la remuneración que se le pagará al Administrador así como los términos bajo los cuales este prestará sus servicios.-----
- (f) Decidir en cuanto a cualquier modificación propuesta sobre el presente Reglamento.-----
- (g) Decidir en cuanto a cualquier otro asunto que, de acuerdo con las disposiciones aplicables, deberán ser resultado de la Asamblea de Condóminos para ser considerado valido.-----

14.3. Para que las Asambleas se consideren legalmente constituidas bajo primera convocatoria, se requerirá, como mínimo, la presencia de aquellos individuos que presenten el setenta y cinco por ciento (75%) de los votos totales de los condóminos; en caso de segunda convocatoria, se requerirá como mínimo, la presencia de los individuos que presenten el cincuenta y un por ciento (51%) de los votos totales de los condóminos; y, en caso de tercera convocatoria, la Asamblea se encuentra legalmente constituida sin importar el número de votos presentados. A menos que se estipule lo contrario dentro del presente, se requerirá de una mayoría del cincuenta y uno por ciento (51%) del total de los votos de los condóminos presente en Asamblea de Condóminos para adoptar una resolución válida, y el mismo porcentaje se requerirá para aquellas resoluciones referentes a la remoción de los miembros del Comité de Vigilancia, ya sea en una primera, segunda o tercera convocatoria.-----

14.4. En caso de que un solo condómino represente el cincuenta por ciento (50%) o más de la totalidad de los votos, para adoptar una resolución válida se requerirá, además de su voto, el cincuenta por ciento (50%) correspondiente a los votos restantes.-----

14.5. Las Asambleas de condóminos serán convocadas por medio de una notificación escrita enviada a los condóminos a los domicilios registrados con el Administrador, o por correo electrónico y será entregada en treinta (30) días naturales antes de la fecha en que haya que celebrarse la Asamblea en cuestión. La notificación enviada deberá contener la orden del día de la Asamblea. -----

14.6. Los siguientes individuos tendrán derecho a convocar la Asamblea:-----

(a) El Administrador -----

(b) El Comité de Vigilancia -----

(c) Los condóminos que representen por lo menos veinticinco por ciento (25%) del número total de los votos en Condominio Haciendas Palo Verde.-----

14.7. El Administrador deberá convocar la Asamblea por lo menos una vez al año; o más en caso de que cualquiera de los grupos mencionados en el párrafo anterior así lo soliciten, y siempre y cuando se justifiquen. -

14.8. En caso de que el Administrador no convoque la Asamblea dentro de siete (7) días hábiles después de haber recibido una solicitud para hacerlo, el Comité de Vigilancia podrá efectuar la convocatoria. -----

14.9. En caso de que el Administrador y el Comité de Vigilancia no convoquen a Asamblea cuando así lo requieren los condóminos que representa el veinticinco por ciento (25%) de los votos totales de Condominio Haciendas Palo Verde, dicha convocatoria se podrá realizar por medio de uno de los Juzgados competentes del Partido Judicial de La Paz, B. C. S., México. -----

14.10. Únicamente los condóminos registrados como tales con el Administrador podrán participar en la Asamblea. Para estar debidamente registrados, los condóminos habrán de presentar uno de los siguientes documentos al Administrador. -----

(a) En caso de ser condómino de una unidad condominial individual, la escritura pública de propiedad correspondiente.-----

(b) En caso de ser fideicomisario de un fideicomiso con respecto a una unidad condominial individual, una carta elaborada por el funcionario correspondiente que acredite dicha calidad. Esta generalmente se puede encontrar en la escritura.-----

(c) En caso de ser beneficiario a través de un contrato de promesa de fideicomiso, una carta correspondiente fideicomitente de la unidad condominial individual. -----

14.11. Los condóminos podrán ser representados en las Asambleas por terceras personas por medio de una carta poder.-----

14.12. Cada condómino tendrá derecho a un voto por cada unidad condominial individual en su posesión en Condominio Haciendas Palo Verde.-----

14.13. Las Asambleas serán presididas por el Administrador; el Presidente del Comité de Vigilancia actuará como secretario. En su Ausencia, la Asamblea designará un presidente y un secretario.-----

14.14. El secretario de la Asamblea elaborará el acta de la Asamblea, que deberá incluir los asuntos discutidos y las resoluciones adoptadas.-----

14.15. El acta de la Asamblea estará firmada por el presidente y el secretario, y se anexará la correspondiente lista de asistencia. Dichas actas estarán distribuidas por el secretario a todos los condóminos, al Administrador y al Comité de Vigilancia.-----

14.16. El ejercicio fiscal será desde el primero de Abril hasta el 31 de Marzo del siguiente año.----

ARTÍCULO 15.- COMITÉ DE VIGILANCIA.-----

15.1. El Comité de Vigilancia estará constituido por lo menos de tres (3) personas electa por la mayoría de votos en la primer Asamblea de Condóminos cada año.-----

15.2. Asimismo, cada miembro deberá ser: -----

(a) Condómino debidamente registrado con el Administrador.-----

(b) Condómino, que haya adquirido su propiedad en el Condominio Haciendas Palo Verde por lo menos un año antes de la fecha de elección excepto miembros originales, quienes deberán ser designados por el otorgante.-----

(c) Deberá estar al corriente en los pagos de todas las contribuciones determinadas por el Administrador y la Asamblea de condóminos.-----

(d) Deberá tener por lo menos dieciocho (18) años de edad.-----

15.3. Cada miembro del Comité de Vigilancia permanecerá a su cargo por un término de un año a partir de la fecha de elección, y podrá ser reelecto cuantas veces lo decida la Asamblea. Los miembros permanecerán en su cargo hasta que sus sucesores sean designados y tomen posición de su cargo.-----

15.4. Obligaciones y facultades del Comité de Vigilancia.-----

El Comité de Vigilancia tendrá los siguientes deberes y facultades: -----

(a) Verificar que el Administrador cumpla con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Condóminos.-----

(b) Verificar que el Administrador cumpla con sus obligaciones, de conformidad con el presente Reglamento. -----

(c) Verificar que el fondo de reserva se encuentre en cada momento a niveles adecuados y debidamente invertido para asegurarse que los gastos en que incurra el Condominio Haciendas Palo Verde sean cubiertos cuando sean necesarios. -----

(d) Informar a la Asamblea de Condóminos de sus observaciones relacionadas con la

administración del Condominio Haciendas Palo Verde.-----

(e) Informar a la Asamblea de Condóminos de cualquier incumplimiento de las disposiciones aplicables y/o cualquier incumplimiento de este Reglamento por parte de algún condómino.-----

(f) Asistir al Administrador, si este lo solicita, en cuanto a la notificación a los condómino de sus obligaciones y caso de incumplimiento.-----

(g) Elaborar y entregar anualmente a la Asamblea de Condóminos un reporte por escrito.-----

(h) Convocar a los condóminos a Asamblea, en caso de que el Administrador no lo lleve a cabo, de acuerdo al artículo 14 del presente Reglamento. -----

15.5. Remuneración de los miembros del Comité de Vigilancia -----

Los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser remunerados, en caso de que así lo determine la Asamblea de Condóminos, por la mayoría del setenta y cinco por ciento (75%) de los votos de los condóminos presente en la Asamblea de Condóminos. -----

15.6. Remoción de los miembros del Comité de Vigilancia.-----

En caso de no cumplir con sus obligaciones, los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser removidos, de manera conjunta o por separado. Lo anterior será decidido en Asamblea de Condóminos en términos de los dispuestos por el artículo 14.3 del presente Reglamento.-----

15.7. Obligaciones de los miembros del Comité de Vigilancia.-----

El presidente del comité de Vigilancia tendrá las siguientes obligaciones:-----

(a) Presidir las juntas del Comité de Vigilancia, con voto de calidad.-----

(b) Convocar Asambleas del Comité de Vigilancia en cualquier momento, si así lo considerará convenientemente para discutir los asuntos en cuestión.-----

El secretario del Comité de Vigilancia tendrá las siguientes obligaciones:-----

(c) Elaborar, certificar y distribuir las actas de las juntas del Comité de Vigilancia, posteriormente transcribiéndolas al libro que se llevará para tales efectos.-----

(d) Llevar un registro de los presentes o futuros, condóminos con los datos proporcionados por el Administrador.-----

(e) Actuar como secretario en las juntas del comité.-----

ARTÍCULO 16.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR.-----

16.1. El primer administrador será designado por el otorgante, y permanecerá en su cargo por un periodo de cuatro (4) años. Los administradores subsecuentes serán electos por la Asamblea de Condóminos de acuerdo a lo estipulado por el artículo 14.-----

16.2. El Administrador podrá ser removido de su cargo únicamente por la Asamblea de Condóminos, por medio de votación a favor del setenta y cinco por ciento (75%) del total de votos de los condóminos como se establece en el artículo 14 del presente Reglamento.-----

16.3. El Administrador será una persona física o moral constituida de acuerdo a las Leyes Mexicanas.-----

16.4. Obligaciones generales del administrador.-----

El Administrador tendrá las siguientes obligaciones: -----

- (a) Hacer cumplir el presente Reglamento y las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde a través de los medios adecuados, así como cumplir con las obligaciones inherentes al Administrador estipuladas en el presente Reglamento. -----
- (b) Operar, mantener, reparar y administrar lo siguiente: -----
(1) Las Áreas Comunes y Bienes Comunes, servidumbres, propiedades, jardines y otras mejoras del Condominio Haciendas Palo Verde.-----
(2) Cualquier bien mueble sobre el cual el Condominio Haciendas Palo Verde tenga algún interés.-----

(3) Cualquier bien mueble o inmueble que el Administrador este obligado a operar, administrar, reparar o mantener de acuerdo con el presente Reglamento.-----
- (c) Efectuar el pago de cualquier impuesto, así como contribuciones, y otros cargos impuestos al Administrador.-----
- (d) Vigilar que se proporcionen los servicios de agua, gas, electricidad, recolección de basura, drenaje y otros requeridos para las Áreas Comunes y Bienes Comunes.-----
- (e) Actuar como agente administrativo para el Condominio Haciendas Palo Verde.-----
- (f) Designar a los miembros del Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde con la aprobación del Comité de Vigilancia. -----
- (g) Contratar pólizas de seguro, cuando se requiera por la Asamblea y el presente Reglamento y mantenerlas vigentes de acuerdo al presente Reglamento. -----
- (h) Preparar estados financieros para el Condominio Haciendas Palo Verde y distribuir los siguientes documentos a los Condóminos: -----
(1) Un presupuesto de operaciones propuestos para cada ejercicio fiscal. -----
(2) Un presupuesto de ingresos y egresos acumulado. -----
(3) Un reporte de la cantidad de reserva de efectivo disponible para que el Administrador remplace o repare las Áreas Comunes o Bienes Comunes, así como para contingencias.
(4) Un presupuesto detallado del término y métodos de aplicación de los fondos de reparaciones o reemplazos con respectos a las Áreas Comunes o Bienes Comunes que sean responsabilidad del Administrador. -----
- (i) Elaborar un reporte anual que deberá distribuirse dentro de un termino de ciento veinte (120) días naturales después del cierre del ejercicio fiscal correspondiente; dicho reporte incluirá lo siguiente: -----

(1) El saldo al cierre del ejercicio fiscal; -----
(2) Reporte de operaciones (presupuesto) para el ejercicio fiscal siguiente y ,-----
(3) Un reporte de cambio en la situación financiera durante el ejercicio fiscal en cuestión. --

Todos los reportes antes mencionados deberán elaborarse de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, quedando obligado a sujetarse a una auditoría externa cuando así lo decidan la Asamblea de Condóminos. -----

(j) Proporcionar sus servicios como Administrador de manera profesional y responsable y siempre velando por los intereses del Condominio Haciendas Palo Verde.-----

16.5. Reglas de operación. -----

El Administrador tendrá autoridad discrecional para promover, modificar o rescindir Reglas de Operación que pudiesen ser necesarias para implementar la administración rutinaria del Condominio Haciendas Palo Verde y del presente reglamento. Dichas reglas de operación podrán incluir de manera enunciativa más no limitativa, lo siguiente: -----

(a) Limitaciones específicas en cuanto estacionamiento, almacenamiento, uso y horas de operación de las Áreas Comunes y Bienes Comunes, dotación de servicios, requerimiento de seguridad, recolección de basura y control de animales. -----

(b) El sistema de multas y cargos por el incumplimiento al Reglamento, y daños a las Áreas Comunes y Bienes Comunes.-----

(c) Medidas específicas para asegurarse que los Condóminos no infrinjan o comprometan los derechos de otro Condómino. -----

16.6. Las Reglas de Operación deberán elaborarse en versión inglés y español. -----

Las Reglas de Operación podrán regular cualquier materia relacionada con los asuntos del Administrador, siempre y cuando dichas reglas no discriminen entre Condóminos y coincidan con el presente Reglamento. Una copia de dichas Reglas de Operación, así como sus modificaciones, se deberá entregar a cada condómino u ocupante afectado por estas, de la manera establecida en el presente reglamento. Las Reglas de Operación tendrán la misma validez como si fuesen parte del Reglamento del Condominio Haciendas Palo Verde y serán obligatorias para todos los Condóminos y Ocupantes, ya sea que estos las hayan o no recibido. Las Reglas de Operación, según se adapten o modifiquen, se conservarán en las oficinas del Administrador y estarán disponibles en cuanto cualquier condómino u ocupantes las soliciten. En caso de surgir alguna controversia entre cualquier regla de disposición y otras disposiciones contenidas en el presente, las disposiciones del Reglamento del Condominio Haciendas Palo Verde prevalecerán sobre las Reglas de Operación, únicamente con respecto de reglamento de dicha controversia. ---

16.7. Facultades Generales del Administrador. -----

El administrador tendrá las siguientes facultades: -----

(a) Poder general para pleitos y cobranzas; quedando facultado para comparecer ante cualquier autoridad judicial, administrativa, civil, penal o laboral, ya sea local o federal, con todos los poderes generales y aquellos especiales que requieran cláusula especial, sin limitación alguna, bajo los termino del Artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal en materia común y para la República Mexicana en materia federal y el correlativo del Código Civil del Estado de Baja California Sur, con la autoridad específica que requiere cláusula especial de acuerdo a la Ley. El

Administrador tendrá las facultades necesarias para promover juicios de amparo para desistirse a ellos voluntariamente, así como para promover demandas y querellas, convirtiéndose en coadyuvante del Ministro Público, así como todo tipo de facultades en relaciona asuntos penales.

(b) Poder general para costos de administración; otorgado con autoridad suficiente para administrar el inmueble y negocios del Condominio Haciendas Palo Verde, con todos los poderes generales y aquellos especiales que requieren de cláusula especial de acuerdo a la Ley, sin limitación alguna, bajo los términos del Artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal en materia común y para la República Mexicana en materia Federal y el correlativo del Código Civil del Estado de Baja California Sur.-----

(c) El Administrador está a cargo del mantenimiento de todas las áreas, instalaciones, equipo, servicio y elementos estéticos de cualquier tipo, según se requiera. En caso de que el administrador fuese una persona moral dicho Administrador deberá actuar a través de la persona designada por esta última, quien gozará de las facultades otorgadas a dicho Administrador. -----

----- CAPITULO IX -----

----- MANTENIMIENTO Y REPARACIONES -----

ARTÍCULO 17.- MANTENIMIENTO Y REPARACIONES GENERALES. -----

17.1. Guía para el Mantenimiento de Exteriores. -----

El mantenimiento y reparación de todas las áreas exteriores del Condominio Haciendas Palo Verde deberá llevarse a cabo de conformidad con las Guías del Diseño Haciendas Palo Verde. ---

17.2. Asunción de Obligaciones de Mantenimiento. -----

El Otorgante, sus contratistas sub-contratistas, agentes o empleados, tendrán el derecho de entrar a cualquier área del Condominio Haciendas Palo Verde con el fin de concluir la construcción o el mantenimiento de cualquier mejora instalada dentro de las Áreas Comunes y Bienes Comunes de conformidad con el presente reglamento. En caso de obtener una cantidad en exceso por concepto de Contribuciones para Mejoras o de otro tipo, dicha cantidad en exceso permanecerá en reserva para compensar gastos futuros de mantenimiento del Condominio Haciendas Palo Verde. -----

ARTÍCULO 18.- REPARACION Y MANTENIMIENTO POR PARTE DEL ADMINISTRADOR. -----

18.1. El administrador deberá cumplir con las siguientes obligaciones en las áreas que son responsabilidad del Condominio Haciendas Palo Verde: -----

De manera continua, mantener en buenas condiciones y reparar toda mejora que forme parte de las Áreas Comunes y Bienes Comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa; calles, caminos de entrada, jardines, espacios abiertos, rejas, puertas, muros, sistemas de servicio, equipo mecánico, alumbrado y señalamientos exteriores, y el interior y exterior de cualquier edificio perteneciente al Condominio Haciendas Palo Verde. -----

----- CAPITULO X -----

----- DESTRUCCION DE LAS MEJORAS -----

ARTÍCULO 19.- SEGUROS. -----

19.1. El Administrador obtendrá los siguientes tipos de seguros, y los mantendrá vigentes en todo momento:-----

(a) Póliza de Seguro Comercial contra daños a terceros, que cubrirá al Administrador, el Otorgante y sus agentes y empleados, así como a los Condóminos y sus respectivas familias y huéspedes, en contra de responsabilidades que afecten la propiedad o uso de las Áreas Comunes y Bienes Comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, incluyendo, de ser razonablemente posible, una póliza contra daños a terceros que cubra responsabilidades de una parte asegurada con respecto a la otra. Los límites y sublímites de dicho seguro no podrán ser menores a las cantidades determinadas por el Administrador como razonables y comercialmente adecuadas, considerando la cobertura obtenida y mantenida, comparada con los seguros para otros inmuebles similares en tamaño, valor y ubicación al Condominio Haciendas Palo Verde. -----

(b) Una Póliza Maestra de Seguro contra incendio por una cantidad determinada por la Asamblea de Condóminos para la reposición de la Áreas Comunes y Bienes Comunes del Condominio Haciendas Palo Verde, incluyendo mejoras, mobiliario, accesorios y equipo localizado dentro de dichas áreas y utilizado de manera conjunta por el Condominio Haciendas Palo Verde. Dicha Póliza incluirá cobertura total y, de ser posible, costos de reposición, así como cobertura contra vandalismo y actos intencionales, como cláusulas de condición de formato especial y cantidades específicas. Dichas cantidades serán determinadas de vez en cuando por el Administrador, y los beneficiarios serán el Administrador, los Condóminos, el Otorgante siempre que aun sea condómino del cualquier parte del Condominio Haciendas Palo Verde, y todos los acreedores hipotecarios de acuerdo a sus respectivos intereses. Asimismo, habrá de incluir una cláusula de pago por pérdida a favor del fiduciario, en su caso. -----

19.2. Renuncias de los Condóminos. -----

Todo seguro obtenido por el Administrador deberá mantenerse en vigor por dicho Administrador para beneficio de este, así como los Condóminos, y, en su caso, los acreedores hipotecarios de acuerdo a sus intereses. Siempre y cuando cada una de las pólizas no sea cancelada, los Condóminos renuncian y liberan al Administrador, así como a otros Condóminos, el Otorgante, sus agentes y sus empleados, de toda responsabilidad con respecto a cualquier disposición aplicable que proteja por dicha Póliza de Seguro, ya sea causada o no por negligencia o incumplimiento por parte de dichos individuos en cuanto a cualquier acuerdo contenido en el presente documento. -----

19.3. Pago de Primas y Acuerdos. -----

El pago de Pólizas de Seguros contra danos será utilizado por el Administrador únicamente para reparar o reponer aquella propiedad para la cual se obtuvo la póliza en cuestión. -----

ARTÍCULO 20.- DESTRUCCIÓN DE BIENES.-----

20.1. Reconstrucción Automática. -----

A menos que la Asamblea de Condóminos indique lo contrario, el Administrador procederá a restaurar las porciones dañadas o destruidas de las Áreas Comunes o Bienes Comunes del Condominio Haciendas Palo Verde tan pronto como sea posible. Toda reconstrucción deberá

llevarse a cabo de manera consistente con las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde. El Administrador o sus delegados están autorizados para celebrar contratos, de ser necesario, con el fin de llevar a cabo las reparaciones y reconstrucciones necesarias.-----

20.2. Contribuciones de reconstrucción. -----

En caso de que las cantidades disponibles de los fondos de los seguros para restauraciones y reparaciones no sean adecuadas para cubrir el costo de restauración y reparación de las áreas comunes y bienes comunes dañados, se deberá implementar una contribución extraordinaria para la reconstrucción determinada por el administrador, y estará sujeta a aprobación por parte de la Asamblea de Condóminos, con el fin de obtener fondos necesarios para dicha reconstrucción.----

20.3. Exceso de fondos de seguros. -----

En caso de que exista un excedente de fondos de seguro después de que se lleve a cabo la reconstrucción en cuestión por parte del Administrador de acuerdo al presente artículo, el Administrador deberá de retener dichas cantidades en el fondo de reserva. -----

----- **CAPITULO XI** -----

----- **REQUERIMIENTOS GENERALES** -----

ARTÍCULO 21.- REQUERIMIENTOS GENERALES. -----

21.1. Cumplimiento. -----

De conformidad con las disposiciones del presente Reglamento, el Administrador o cualquier otro condómino tendrá el derecho de hacer cumplir cualquier disposición del presente reglamento por medio de procedimientos legales, incluyendo el derecho de prevenir la violación a cualquier disposición del presente documento, y el derecho de recuperar danos o cualquier otra cantidad por dicha violación. El Administrador y el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde tendrán el derecho de hacer cumplir las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde y cualquier resolución adoptada por el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde con respecto a las reglas dispuestas por ellos. El Administrador, actuando como tal, tendrá el derecho de cobrar legalmente cualquier contribución a que se refiere el artículo 11 del presente Reglamento. -----

21.2. Divisibilidad. -----

La anulación o revocación de cualquier parte del presente Reglamento por órdenes judiciales o sentencia, no afectará de manera alguna las disposiciones restantes, las cuales permanecerán vigentes. Asimismo, la renuncia por parte de Administrador, el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde o la Asamblea de Condóminos en cualquier parte de las Guías del Diseño de Haciendas Palo Verde o las Reglas de Operación, no afectarán de manera alguna el resto de las disposiciones, que deberán permanecer vigentes.-----

21.3. Honorarios Legales. -----

En caso de llevarse a cabo cualquier acción legal para hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, la parte ganadora en dicha acción tendrá derecho a cobrar a la contra parte los honorarios legales y costos de demanda, como parte del veredicto.-----

21.4. Notificaciones. -----

Toda notificación requerida de acuerdo al Presente Reglamento se efectuará por escrito, dichas notificaciones se considerarán como recibidas si son entregadas personalmente, o bien, después de dos semanas de haberlas enviado por correo pre-pagado, dirigido al domicilio mas reciente registrado con el Administrador. En caso de correo electrónico, el plazo será una semana.-----

21.5. Responsabilidad de los ejecutivos. -----

Hasta el máximo alcance permitido por las disposiciones aplicables, el Administrador, el otorgante, el Comité de Revisión de Diseño de Haciendas Palo Verde y el Comité de Vigilancia no serán responsables ante condóminos o administradores por daños, Ley o detrimentos sufridos o reclamados en relación con cualquier decisión, aprobación o desaprobación de los planos o especificaciones (ya sea imperfectos o no), acciones, actos, omisiones, errores, negligencia u otros, llevados a cabo de buena fe y que dicho Administrador o individuos considerarán razonablemente como parte de sus obligaciones. -----

21.6. Modificaciones. -----

A menos que el presente reglamento especifique expresamente lo contrario, este documento podrá ser modificado únicamente por medio de una mayoría del setenta y cinco por ciento (75%) de los votos de los condóminos presentes en la Asamblea de Condóminos, como se establece en el artículo 14 del presente instrumento.-----

21.7. Jurisdicción. -----

Para todo lo relacionado al cumplimiento de las obligaciones y al ejercicio de los derechos contenidos en el presente instrumento, las partes se someten expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad de La Paz, B.C.S., renunciando por lo tanto a cualquier otro fuero al que tuviesen derecho por razón de sus domicilios presentes o futuros a cualquier otra razón. En caso de surgir alguna discrepancia entre el condómino mayoritario y de los demás condóminos, dicha discrepancia será sujeta a la consideración de los Tribunales competentes de la ciudad de La Paz, B. C. S., o bien, a un procedimiento de arbitraje, según lo establece el Código de Procedimientos Civiles de B. C. S., México.-----

----- **CAPITULO XII** -----

----- **EXCEPCIONES** -----

ARTÍCULO 22.- EXCEPCIONES AL REGLAMENTO.-----

22.1. El Reglamento establecido a través del presente documento no se aplicará a lo siguiente: ---

(a) Cualquier acto ejecutado o propuesto para hacer ejecutado dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, o cualquier condición dentro de este, por oficinas o autoridades gubernamentales, o por los agentes y empleados de cualquier autoridad gubernamental que actué bajo los parámetros de autoridad de agentes y empleados.-----

(b) Cualquier acto ejecutado o propuesto a ser ejecutado dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, o cualquier condición dentro de este, por compañías de servicios públicos, incluyendo

de manera enunciativa mas no limitativa: compañías de electricidad, gas, agua, y/o servicios de drenaje a todo o parte del Condominio Haciendas Palo Verde.-----

(c) Cualquier acto ejecutado o propuesto a ser ejecutado dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, o cualquier condición creada dentro de este por el otorgante o sus sucesores, cesionarios, agentes, empleados o contratistas, durante la planeación del Condominio Haciendas Palo Verde que sea requerido para cualquier otra mejora, siempre y cuando dichas propuestas o condiciones creadas dentro del Condominio Haciendas Palo Verde no restrinjan a los condóminos de manera no razonable con respecto al uso y goce de las áreas del Condominio Haciendas Palo Verde, unidades condominiales individuales de conformidad con el presente Reglamento; en el entendido que dicho acto o condición no continúe después de la terminación de dicha construcción; y también entendido que dichas calles, servicios, edificios y otras mejoras originales cumplirán con este Reglamento después de la terminación de dicha construcción. -----

(d) Cualquier acto ejecutado o propuesto para ser ejecutado dentro del Condominio Haciendas Palo Verde, o cualquier construcción creada dentro de este por cualquier persona bajo órdenes judiciales, o por orden de cualquier funcionario público (actuando con este carácter), o cualquier oficina pública sujeto a la condición de que las ordenes referidas en el presente párrafo sean exclusivamente aquellas originadas por acciones iniciadas por funcionarios públicos (actuando como tales), u oficinas públicas que exigen cumplimiento con requisitos obligatorios incluyendo sanciones en caso de incumplimiento, y no aquellas ordenes originadas a petición de parte privada o que son simplemente permitidas.-----

AL FIRMAR ESTE ACUERDO, EL (LOS) COMPRADOR(ES) ACUERDAN ASOCIARSE A LA ASOCIACION CIVIL HACIENDAS PALO VERDE HOMEOWNERS ASSOCIATION A.C. Y ACEPTAR Y ATENERSE A ESTE REGLAMENTO.

COMPRADOR:

COMPRADOR:

Nombre(s) Impreso:

Fecha: _____

Fecha: _____

TESTIGO: _____

Fecha: _____

Nombre Impreso del Testigo: _____