

ASOCIACION DE COLONOS DE BRISAS GUITARRON, A.C.

ESTATUTOS Y NORMAS
ACAPULCO, GRO., MARZO DE 2007.

1. Constitución de la Asociación

La Asociación de Colonos de Costera Guitarrón y Anexos, Asociación Civil se constituyó mediante escritura pública número 10,216 pasada en la Fe del Lic. Miguel García Maldonado, Notario Público número 10, e la Ciudad y Puerto de Acapulco, el día 14 de septiembre de 1987.

CAPITULO PRIMERO

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO.

ARTÍCULO PRIMERO.- DE SU DENOMINACIÓN: la Asociación se denominara “Asociación de Colonos de Brisas Guitarrón, Asociación Civil”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DE SU OBJETO: El objeto de la Asociación será:

Procurar que el Fraccionamiento del cual forman parte los colonos alcance un desarrollo armónico e integral en cuanto a su urbanización, la dotación de todos sus servicios tales como: teléfono, agua potable, energía eléctrica, drenaje y alcantarillado, espacios verdes, jardinería pública, que deban ser proporcionados por las autoridades encargadas de su suministro, sean estas federales, estatales o municipales, ejerciendo para el caso la representación legal de la Asociación su Consejo Directivo, de conformidad con sus Estatutos y el Reglamento que la rigen, procurar por medio de la aportación de sus miembros que los servicios comunales sean debidamente atendidos, demandando de las autoridades respectivas su cumplimiento.

ARTÍCULO TERCERO.- DE SU NACIONALIDAD

“Todo extranjero, que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la Asociación, se considerara por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana”.

CAPÍTULO SEGUNDO.

ARTÍCULO CUARTO.- DE SU DURACIÓN Y DOMICILIO.- La duración de la Asociación será de cincuenta años contados desde esta fecha, pudiendo prorrogarse dicho plazo por acuerdo de asamblea de la Asociación.

El domicilio social será en Avenida Costera Guitarrón s/n, Acapulco, Guerrero.

CAPITULO TERCERO.

ARTÍCULO QUINTO.- Derogado

CAPITULO CUARTO.

ARTÍCULO SEXTO.- El patrimonio de la Asociación estará constituido por las cuotas de inscripción y cuotas periódicas de sus asociados, de toda clase de donativos que se reciban y por el producto de cualquier actividad remunerada que realice la Asociación y sus miembros, dentro de su objeto social. Los fondos que obtenga la Asociación por cualquiera de los medios antes descritos deberán de invertirse en el cumplimiento de su objeto social y por tal motivo, en ningún caso se repartirán sus remanentes dado que esta Asociación no persiga fines lucrativos de ninguna especie.

ARTÍCULO SEPTIMO.- La Asociación la formaran todos aquellos miembros que justifiquen ser colonos de los fraccionamientos Playas Guitarrón, Punta Bruja, Los Magistrados y Balcones de la Luna, mediante la comprobación de ser propietarios de uno o varios lotes enclavados dentro de los propios fraccionamientos, estos miembros son los fundadores de la Asociación y los que en el futuro soliciten su admisión.

ARTÍCULO OCTAVO.- La Mesa Directiva podrá en todo momento admitir nuevos asociados, los cuales serán admitidos al hacer el pago de inscripción y cuota anual. Dicha admisión deberá de ser ratificada por la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO NOVENO.- Derogado.

ARTÍCULO DECIMO.- Todo asociado por el hecho de serlo y en virtud de su aceptación como tal por la Asamblea General, quedara obligado a cubrir dentro del plazo que se establezca, la cuota que haya sido fijada por la Asamblea y sujetarse a lo dispuesto por estos estatutos y disposiciones que determine la Mesa Directiva.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.- La Asamblea General de Asociados es el órgano supremo de la Asociación, se reunirá por lo menos una vez cada año y será convocada por la Mesa Directiva; resolverá sobre los asuntos que enumera el artículo dos mil seiscientos setenta y seis del Código Civil para el Distrito Federal. La Asamblea podrá reunirse en cualquier fecha, previa convocatoria que al respecto sea hecha por la Mesa Directiva y que sea firmada por un mínimo de tres de sus miembros; deberá contener la Orden del Día a que deben sujetarse los trabajos a realizar; contendrá el lugar, la fecha y la hora en que deba realizarse la Asamblea y la convocatoria deberá ser hecha a los socios por los medios que juzgue conveniente la Mesa Directiva pudiendo ser por correo postal, correo electrónico, publicación en diarios, tablero de avisos, teléfono o cualquier otro medio disponible, 7 días anteriores a la fecha de la celebración de la Asamblea.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.- En la Asamblea General de asociados actuarán como presidente y secretario de la propia Asamblea las personas que elijan los propios asociados.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO.- La Mesa Directiva tendrá la obligación de citar a una Asamblea General Extraordinaria cuando sea requerida para ello por un grupo de asociados no menor de diez y de no hacerlo, los solicitantes podrán solicitarlo a un juez del ramo civil de conformidad con lo que establece el artículo dos mil seiscientos setenta y cinco del Código Civil para el Distrito Federal.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO.- Las asambleas se consideraran legalmente reunidas si asisten cuando menos en un número no menor de diez y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los asistentes, obligando a su cumplimiento a todos los miembros de la Asociación aun cuando no hubiesen estado presentes en los trabajos de la Asamblea, ya que, conforme a la Ley fueron debidamente citados.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO.- Los socios asistentes a una Asamblea deberán comprobar antes del inicio de los trabajos ser socios activos y en pleno uso de su derecho para poder participar en la misma, teniendo voz y voto en la Asamblea siempre y cuando el asociado se encuentre al corriente de sus cuotas.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO.- No obstante lo dispuesto en las cláusulas que anteceden, será necesario el voto favorable del ochenta por ciento de los socios presentes y con una asistencia mínima del 20% de los asociados para:

- a).- Ejercitar actos de dominio sobre los bienes de la Asociación, y;
- b).- Para la modificación de sus estatutos y reglamentos.

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO.- Las votaciones serán abiertas y solo se computaran los votos emitidos por los socios activos o sus representantes debidamente acreditados y sin atrasos en el pago de sus cuotas.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.- La representación de la Asociación estará a cargo de la Mesa Directiva que se compondrá por lo menos por tres miembros elegidos por la Asamblea General. Una vez elegidos estos, elegirán dentro de ellos a un Presidente, un Tesorero, Un Vocal de Construcción y un Secretario. El presidente electo podrá designar a un Presidente adjunto e investirlo de las facultades legales necesarias para el buen desempeño de sus funciones coordinando sus actividades con el Presidente en turno.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO.- Los miembros de la Mesa Directiva durarán en su cargo un lapso de dos años renovables hasta por dos periodos adicionales, pero podrán ser removidos por acuerdo expreso de una Asamblea General, la que hará nuevas designaciones y que los nuevos integrantes de la Mesa Directiva tomen posesión de sus cargos a efecto de no dejar acéfala la propia Mesa Directiva.

La Mesa Directiva tendrá las siguientes facultades:

- a) Las comprendidas en los poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos establecidos en los dos primeros párrafos del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal.
- b) En los poderes generales para ejercer actos de dominio, la Asamblea General determinara lo procedente y llegado el caso otorgará dicho poder en forma expresa y limitada al acto a que se diere lugar dicho otorgamiento.

ARTICULO VIGESIMO.- En los poderes generales y los especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley, la Mesa Directiva por medio de su Presidente representará a la Asociación ante las autoridades administrativas y judiciales, sean estas federales, estatales o municipales; ante las juntas de Conciliación y Arbitraje, sean estas locales o federales; ante las demás autoridades del trabajo y ante árbitros y arbitradores con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley. Los anteriores poderes y facultades que se mencionan incluyan en forma enunciativa mas no limitativa, facultades de interponer y desistirse de toda clase de juicios y recursos, aun el de amparo; transigir; comprometer en árbitros, articular y absorber posiciones; hacer cesión de bienes; recusar, recibir pagos, discutir, celebrar y revisar contratos colectivos de trabajo; hacer las renunciaciones, comisiones y convenios que fueren necesarios de acuerdo con el artículo veintisiete constitucional y su legislación reglamentaria, así mismo tendrá poderes para pleitos y cobranzas y actos de administración y revocarlos, ejecutar pronta y efectivamente las resoluciones que sean tomadas por las Asambleas Generales de Socios.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- Los documentos que importen obligaciones económicas para la Asociación, como títulos de crédito en general o cualquier otro de naturaleza mercantil, serán firmados por el Tesorero y alguno otro de los miembros de la Mesa Directiva y en caso de ausencia del Tesorero, por el Presidente de la misma y cualquiera otro de los miembros; si faltaran los dos lo harán los dos miembros de la misma que esta autorice previamente; lo mismo se hará con los recibos que por pago de cuentas deberán extenderse.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- La representación jurídica de la Asociación frente a terceros estará a cargo conforme a estos estatutos; en la persona del Presidente de la Mesa Directiva, quien gozara individualmente de poder general para pleitos y cobranzas en los términos del primer párrafo del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal, con todas las facultades enumeradas en el artículo 2,587 del propio código.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Las sesiones de la Mesa Directiva serán convocadas por el Presidente cuando a su juicio lo considere necesario o por el Secretario con el consentimiento de aquel, las sesiones se consideraran validas cuando se encuentren reunidos tres de sus miembros, en caso de urgencia debidamente calificada por los miembros de la junta presentes y, fuere necesario tomar alguna resolución, esta será tomada de manera provisional pero queda sujeta a la ratificación de la Mesa Directiva en pleno, la cual deberá ser convocada a la mayor brevedad posible.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Además de los miembros de la Mesa Directiva, la Asamblea elegirá mediante votación abierta a un auditor elegido entre los socios el que durara en su encargo durante un año pudiendo ser reelecto.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- La Mesa Directiva deberá presentar anualmente a la Asamblea General de Asociados un balance autorizado y firmado por el Presidente y el Tesorero en el cual se de cuenta de las actividades de la Asociación y del haber social y el citado balance deberá ser revisado y autorizado por el auditor quien emitirá el efecto de su informe por escrito ya sea separadamente o al calce del propio balance.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- La Asociación se disolverá por cualquiera de los casos siguientes:

- a) Por el voto del sesenta por ciento por lo menos, de los asociados.
- b) Por la imposibilidad de ver realizado el objeto social para el cual fue creada la Asociación.
- c) Por la incapacidad legal para su funcionamiento.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- Determinada la disolución los bienes de la Asociación se aplicaran, previo acuerdo de la Asamblea General de Socios al pago de pasivos que pudieran existir en el momento de la disolución.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- Determinada la disolución de conformidad con las cláusulas que anteceden, la Asamblea General de Socios designara uno o varios liquidadores para que procedan a realizar los bienes de la Asociación siguiendo las instrucciones que en todo caso, les indique la propia Asamblea.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- Para todo lo no previsto en los presentes estatutos, se aplicaran en forma supletoria las disposiciones contenidas en el título Décimo Primero del Código Civil para el Distrito Federal.

ARTICULO TRIGESIMO.- En el caso de que surgiera controversia por cuanto al alcance, interpretación y ejecución del presente instrumento, las leyes y tribunales de la Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Distrito Judicial de Tabares, haciendo renuncia del fuero que por su domicilio pudiere corresponderles.

CAPITULO QUINTO

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Con el objeto de preservar la armonía, buen funcionamiento, imagen, y conservación del medio ambiente se conformará un Comité de Construcción y Ecología. Dicho comité estará formado por el Presidente de la Mesa Directiva, el Vocal de Construcción y el coordinador de arquitectura y mantenimiento de la Asociación

ORGANIZACIÓN.

El Vocal de Construcción deberá de ser arquitecto o ingeniero civil. Además se nombrarán dos arquitectos suplentes que en cualquier momento podrán ser designados por el Comité para ocupar el lugar del miembro arquitecto en caso de su ausencia o incapacidad. La Asamblea tendrá el derecho de nombrar o destituir a los miembros, miembros arquitectos o a miembros arquitectos suplentes. Será deber del Comité emitir un dictamen sobre los proyectos y construcciones que existan dentro de los fraccionamientos miembros de la Asociación.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: JUNTAS, ACCIONES, COMPENSACIÓN Y GASTOS DEL COMITÉ.

- ∑ El voto o la aprobación escrita por todos sus miembros será necesaria para la aprobación de cualquier proyecto.
- ∑ El Comité deberá mantener un registro de las acciones llevadas a cabo.
- ∑ Todos los miembros tendrán derecho de reembolso de los gastos en los que incurran en el desempeño de sus funciones en el Comité
- ∑ El Comité a su discreción propondrá modificaciones al Reglamento a la Asamblea General.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- DECISIONES

El comité o cualquiera de sus miembros no tendrán responsabilidad legal hacia la asociación o cualquier propietario por daños y perjuicios ocasionados debido la construcción de cualquier obra que se realice en forma diferente al proyecto aprobado.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- Toda proyecto de construcción, remodelación y mantenimiento deberá de regirse por el reglamento de Construcción y Ecología.

ARTÍCULO TRIGESIMO QUINTO.- El reglamento es un documento aprobado por la Asamblea General que contiene las normas y lineamientos que deberán observarse en cualquier proyecto que se ubique dentro los fraccionamientos mencionados en el artículo séptimo del presente documento, sin importar si es miembro activo o no de esta Asociación.

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: El reglamento de Construcción y Ecología se registrará en el H. Ayuntamiento de Acapulco, conforme a las normas de fraccionamientos del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Guerrero.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.- Toda proyecto de construcción y remodelación de los fraccionamientos incluidos en el artículo séptimo, deberá de estar previamente autorizado por el Comité de Construcción y Ecología, siendo requisito indispensable para que el H. Ayuntamiento de Acapulco pueda otorgar la licencia de construcción correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el párrafo quinto del artículo 56 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- La Asociación de Colonos de Brisas Guitarrón, A.C., ha celebrado un convenio con el H. Ayuntamiento Municipal en la ciudad y puerto de Acapulco, a través del cual la Dirección Municipal de Obras Públicas se abstendrá de darle curso a cualquier solicitud de licencia de construcción salvo que esta vaya acompañada de la autorización del Comité de Construcción y Ecología de la propia Asociación de Colonos. Dicho convenio se encuentra inscrito en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la zona Metropolitana de Acapulco

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: Es derecho de todo colono tener servidumbre de vista hacia el mar de respetando lo estipulado en los artículos 1046, 1047 y 1048 del capítulo Sexto del Código Civil del estado Libre y Soberano de Guerrero y el artículo 30 del Reglamento de Construcción y Ecología de la Asociación.

CAPITULO SEXTO

ARTICULO CUADRAGESIMO: SOBRE LA PROPIEDAD Y EL USO

Definición y Aplicación:

- a) “Unidades Particulares” son los lotes, hoteles, apartamentos, casas, locales comerciales, clubes deportivos, las áreas como: los jardines, albercas, patios privados o habitaciones en general, las áreas y los bienes destinados para el uso exclusivo de cada titular de unidad particular, o que por su destino o por disposición de la ley deben considerarse como propiedad particular.
- b) “Bienes en copropiedad”, son aquellos componentes o parte de unidades particulares que en razón de su ubicación o de su uso pertenecen a una o más unidades particulares pro-indiviso y en los porcentajes que les corresponden, como por ejemplo, muros o demás divisiones que separen entre si las unidades particulares.
- c) Las “áreas de uso común y los bienes e instalaciones afectos a ellas” son los que están fuera de las unidades particulares y que son bien en copropiedad, como por ejemplo, sin limitar: casa, las áreas destinadas a jardines y estacionamientos no privados, las áreas para circulación de vehículos y peatones, las redes de agua potable, de drenaje y alcantarillado, de energía eléctrica, de teléfonos y cualquiera otras, dentro del desarrollo, en la medida en que constituyen por su naturaleza un bien común pero no desde cuando entronquen o conecten con los servicios de cada unidad particular, las redes de cisternas para riego, jardines, o áreas verdes, las casetas de vigilancia, los equipos de mantenimiento de aguas, los equipos e instalaciones contra incendios, plantas eléctricas y convenios que se celebren con el H. Ayuntamiento de Acapulco, Guerrero, en general todas las áreas, construcciones e instalaciones que no forman o hagan parte de las unidades particulares o de los bienes y las que por su destino o por disposición deben considerarse comunes o destinadas a la prestación de servicios a todos los titulares de unidades particulares.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: DE LA TITULARIDAD Y SU USO

6.1 Unidades Particulares.

Corresponderá la titularidad de cada unidad particular al que la adquiera o adquiera el derecho al aprovechamiento y uso de la misma en los términos y satisfaciendo los requisitos marcados por la ley, el acto o convenio por medio del cual adquiera dicha titularidad, el presente Reglamento y los proyectos de construcción aprobados por la Asociación.

El titular podrá usar, disfrutar y disponer de dicha unidad en forma exclusiva sin más limitaciones que las que establecen dichos ordenamientos y las demás aplicables. Los arrendamientos, las personas al servicio de los particulares y cualesquiera otras que por cualquier circunstancia ocupen las unidades particulares, quedan

obligadas a observar las mismas disposiciones que los titulares, en cuanto les sean aplicables.

6.2 Áreas de uso Común, Bienes e instalaciones afectos a ellas y Bienes en Copropiedad.

Todo titular de cualquier unidad particular tiene el derecho de aprovechar para su disfrute y recreo de las “áreas de uso común y los bienes e instalaciones afectos a ellas” según el fin de cual estén destinados, pero no podrán realizar actos que en cualquier forma impliquen la intención real o aparente ejercitar dominio sobre las “áreas de uso común y los bienes e instalaciones afectas a ellas”. Cada titular podrá servirse de los bienes en copropiedad sobre las cuales tengan derecho conforme a su naturaleza o destino ordinario sin restringir ó hacer más onerosos el derecho de los demás, de acuerdo con lo previsto por las leyes del estado y con el presente Reglamento.

6.3 Destino de las Unidades Particulares.

La ocupación y destino de las unidades particulares solo podrá ser para fines habitacionales salvo que la Asociación apruebe expresamente y por escrito la ocupación para otros fines.

6.4 Enajenación de las Unidades.

El titular podrá disponer de los derechos que tenga sobre las unidades particulares y sobre los bienes en copropiedad, cuidando que se cubran y respeten los requisitos que imponen las leyes aplicables, las autoridades competentes, el presente Reglamento y siempre y cuando se encuentre al corriente de sus obligaciones. No se podrá disponer de la unidad particular y de los bienes en copropiedad en forma separada.

Cualquier titular de unidades particulares y de bienes en copropiedad, quedará sujeto al presente Reglamento, en relación con el aprovechamiento y uso de la unidad particular, de los servicios, de los bienes en copropiedad y de las “áreas de uso común de los bienes e instalaciones afectos a ellas”.

6.5 Arrendamiento de Unidades.

Todo titular podrá arrendar su unidad particular o conceder derechos en relación a la misma en forma y términos que l mismo convenga, sujetándose en todo a las disposiciones de las Leyes Mexicanas y del presente Reglamento y será requisito indispensable el que quien las use y aproveche, se declare conoedor de las limitaciones y obligaciones que corresponden al uso y aprovechamiento de dicha unidad particular, de que el propietario llegase a rentar su unidad particular. En caso de que el propietario llegase a rentar su unidad particular en forma mensual o anual, la cuota de mantenimiento se incrementará en un 10% adicional a la cantidad ya establecida en el Fraccionamiento, si la renta es por día o semana la cuota se incrementará en un 50%.

6.6 Responsabilidad de los Titulares.

Cada uno de los Titulares es directamente responsable de los hechos u omisiones imputables al mismo que provoquen cualquier daño o perjuicio a terceros. Dicha responsabilidad del titular se hace extensiva a los hechos, actos y omisiones de sus empleados, sirvientes, visitas, inquilinos o comodatarios.

Todos los asociados deberán cumplir con el Reglamento Interno que será aprobado por la Asamblea en el que se establecen las reglas para: fiestas, animales, tránsito, seguridad, etc.

CAPITULO SEPTIMO

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: CARGAS ECONOMICAS

7.1 Cargas Propias de Cada Unidad.

Las cargas propias y específicas de cada unidad particular como son los consumos de agua, electricidad, etc., etc., serán pagados por los usuarios a quien preste los servicios, al costo que se fije por unidad de consumo en los plazos y términos que se establezcan.

7.2 Impuestos, derechos y Gastos.

Todo titular de unidad particular, deberá pagar todos los impuestos, derechos y gastos que se causen sobre su unidad.

7.3 Cargas por Concepto de Responsabilidad.

Serán exclusivamente a cargo del titular de la unidad particular con el usuario responsable, las cantidades necesarias para reparación de los daños que dicho titular o usuario ocasione a unidades particulares ó públicas, a los bienes e instalaciones afectos a ellas.

7.4 Cargas Comunes Ordinarias

Son Cargas comunes ordinarias:

- a) Gastos de operación, reparación, limpieza, administración, conservación y reposición de las “áreas públicas”.
- b) Los honorarios que deben de pagar a técnicos y profesionales por concepto de servicios prestados en beneficio de la Asociación.
- c) Erogaciones que deban efectuarse para la adquisición y conservación de los utensilios requeridos en la conservación y limpieza, reparación, reposición y protección de las “áreas públicas” y de las áreas que se haya tomado en arrendamiento para el beneficio del desarrollo.
- d) El monto de las primas del seguro que en su caso se contrató sobre las “áreas públicas”.
- e) Los gastos para prestación, suministro y mantenimiento de servicios comunes en el desarrollo.
- f) Los gastos por concepto de consumo de agua, electricidad y otros materiales de consumo de las “áreas de uso público, los bienes e instalaciones afectos a ellas”.
- g) Las cantidades que la Asociación debe aportar y contribuir junto con todos los desarrollos que aprovechan y se benefician de las instalaciones, bienes, zonas, caminos ó redes generales de abastecimiento que se realizan en los predios, propiedad de la Asociación, y en los predios de las demás personas que deseen participar al desarrollo turístico integral de la zona.

7.5 Cargas Comunes Extraordinarias.

Son cargas comunes extraordinarias:

- a) Todas las que estén previstas en el presupuesto anual elaborado para determinar en el monto de las cargas ordinarias y que sea necesario imponer a los titulares de unidades particulares para hacer frente a situaciones especiales.

7.6. Presupuesto Anual.

El presupuesto anual se deberá presentar por parte de la Mesa Directiva en el mes de diciembre anterior al ejercicio del mismo ante la Asamblea General para su discusión y en su caso aprobación. Dicho presupuesto deberá de contener el máximo detalle posible en los gastos.

7.7 Pago de las Cuotas.

Una vez que la Asociación, en base en el presupuesto anual de ingreso y egreso haya determinado la cuota anual estimada para cargas comunes del año y hayan solicitado la misma a cada titular de unidad particular, que se pagará el primer mes de cada año por anticipado, en el entendido de que al no emitir el pago en el periodo establecido, el

titular será sancionado con intereses moratorios que serán el doble de la tasa TIIE. Después de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada año calendario, la Asociación, entregará a cada uno de los titulares de unidades particulares, un estado de cuenta que refleje fielmente la aplicación de las cuotas pagada por los titulares de unidades particulares de la Junta Anual de la Asociación. Dentro del mes siguiente a la presentación por parte de la Asociación, del estado anual de cuentas antes mencionado, cada titular en la parte que le corresponda, deberá cubrir a la Asociación la eventual diferencia entre los gastos reales y los gastos estimados. Todos los adeudos que los titulares tengan a favor de la Asociación, se pagarán en sus oficinas ó por conducto del banco ó bancos ó a quienes se hubiera encargado el cobro.

CAPITULO OCTAVO

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: SANCIONES Y OTROS

8.1.- DEMOLICIONES Y MODIFICACIONES

En caso de que se lleven a cabo construcciones, excavaciones y obras de limpieza del terreno, sin que la Asociación haya previamente aprobado por escrito el proyecto correspondiente aunque no están en conformidad con dicho proyecto ó en caso de que no continúe y termine las obras iniciadas dentro del plazo previsto, la Asociación solicitará al titular de la unidad particular, la demolición de las obras realizadas, la modificación ó continuación de las mismas de acuerdo con el proyecto aprobado. En caso de que el titular de la unidad particular no realice las demoliciones o en su caso las modificaciones y no termine las obras dentro de los seis meses siguientes a la solicitud de la Asociación, esta última podrá solicitar judicialmente que se venda en subasta, la unidad particular y los bienes en copropiedad correspondiente, o los derechos que sobre los mismos tenga el titular y que se aplique lo recabado en el siguiente orden.

1. Pago de gastos, impuestos y derechos.
2. Gastos necesarios para demoler o realizar las obras necesarias para reparar las violaciones al presente reglamento.
3. Pago a la Asociación de penas convencionales si las hay.
4. El remanente, si lo hay, se entregará al titular de la unidad particular.

8.2 PENA CONVENCIONAL

Serán las que se determinen en cada uno de reglamentos respectivos.

8.3. SOCIEDAD CIVIL.

En caso de que la Asociación ceda en forma total ó parcial sus derechos y obligaciones, incluyendo la dirección del servicio y mantenimiento de las “áreas públicas y los bienes e instalaciones afectas a ellas”, a una Asociación o Sociedad Civil, todos los titulares de unidades particulares, por el simple hecho de serlo, podrán pertenecer a la misma.

CAPITULO NOVENO

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: AVISOS, NOTIFICACIONES Y LEYES APLICABLES.

9.1 Avisos y Notificaciones.

Todos los avisos y notificaciones que deban darse de acuerdo con el presente Reglamento, serán dirigidos a los titulares de unidades particulares, por los medios que juzgue conveniente la Mesa Directiva pudiendo ser por correo postal, correo electrónico, publicación en diarios, tablero de avisos, teléfono o cualquier otro medio disponible. Todos los avisos y notificaciones surtirán efecto a partir de la fecha en que hayan llegado al domicilio señalado, aun en caso de que no puedan ser entregados.

9.2 Leyes Aplicables y Tribunales competentes.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de lo previsto en el presente reglamento, serán aplicables las leyes y los tribunales competentes de Acapulco, Guerrero, renunciando expresamente los titulares de unidades particulares al fuero que les pueda corresponder por razón de su domicilio presente ó futuro.

CLAUSULAS TRANSITORIAS

PRIMERA: Siendo las 18:00 horas del día 3 de abril del 2007, se erigió en Asamblea General Extraordinaria, en el salón Neptuno del Hotel Park Royal, ubicado en Av. Costera Guitarrón No. 110, fungiendo como presidente de la Asamblea el Act. Ignacio L. Velázquez Romo, como secretario el Lic. J. Manuel Tiscareño Lusthoff y como escrutador la Sra. Marina Alsar.

SEGUNDA: Los comparecientes, en funciones de Asamblea General Extraordinaria de Socios, con el objeto de actualizar el régimen de la administración de la Asociación, acuerdan la aprobación de las modificaciones a los estatutos, reglamento interno y de construcción para la que fue convocada en los términos que establecen los presentes estatutos.

