

**REGLAMENTO GENERAL PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR
REAL TOLEDO**

**TÍTULO PRIMERO
DEL REGIMEN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
CAPÍTULO I
FUNDAMENTO LEGAL Y DEFINICIONES**

ARTÍCULO 1.- Este Reglamento se expide con base en La Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, y el Código Civil para el Estado de Hidalgo y es de observancia plena y obligatoria para los propietarios a partir de la fecha del contrato de compra-venta respectivo celebrado ante Notario Público, y tiene por objeto regular la organización, operación, funcionamiento, modificación y administración del Fraccionamiento **REAL TOLEDO**. Asimismo regula las relaciones entre los propietarios, y entre su administración, estableciendo las bases y procedimientos para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

ARTÍCULO 2.- Todos los propietarios, sus arrendatarios y, en general, quienes tengan disposición de bienes de propiedad privada y/o posibilidad de uso de los espacios de uso y disfrute común y del equipamiento urbano en el Fraccionamiento, estarán sujetos al cumplimiento del presente Reglamento, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que se causen a dichos espacios e imagen de los mismos. Así mismo, cada

propietario será responsable de los daños y perjuicios causados por familiares y personas que laboren o asistan a su propiedad.

ARTÍCULO 3.- Para efectos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán la connotación que se indica:

- a) **CÓDIGO CIVIL.-** El Código Civil para el Estado de Hidalgo.
- b) **LEY.-** La Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.
- c) **ESCRITURA CONSTITUTIVA.-** Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo vivienda unifamiliar.
- d) **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO.** Son las disposiciones de orden público de interés general, que establecen los requisitos a que deben sujetarse las personas físicas o morales, públicas o privadas, en la construcción y planificación urbanística del Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo.
- e) **FRACCIONAMIENTO.-** Es la división de un terreno en dos o más manzanas y éstas en lotes, que requiere del trazo de una o más vías públicas y que integra según su autorización, lotes habitacionales, y áreas de donación al gobierno Municipal.
- f) **MUNICIPIO.-** El Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo.
- g) **SOPDUVM.-** La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad del Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo.
- h) **EQUIPAMIENTO URBANO.** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario urbano, de propiedad pública o privada, utilizados para prestar a la

población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas. También se identifican como áreas o espacios de uso y disfrute común

- i) **UNIDAD.-** Propiedad sobre la que se tiene derecho de uso exclusivo y privativo y que se obtiene mediante la formalización de la escritura.
- j) **PROPIETARIO.-** Persona física o moral que en calidad de propietario aproveche una o más unidades ubicadas dentro del Fraccionamiento, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al esquema que tiene el Fraccionamiento.
- k) **RESIDENTE.-** Es el usuario de la unidad.
- l) **GRUPO VINTE.-** Es el constructor del Fraccionamiento.
- m) **ASOCIACIÓN CIVIL o A.C.-** Es el ente de unión e integración de todos los propietarios del Fraccionamiento, constituido con el objetivo de garantizar la conservación del Fraccionamiento y lograr una plusvalía para el patrimonio y tranquilidad de las familias habitantes.
- n) **ASOCIADOS.-** Son todos los propietarios de una o más unidades en el Fraccionamiento, que previo al cumplimiento de los requisitos de afiliación, sean admitidos por la Asociación. Para efectos de estos estatutos, existen dos categorías de **“ASOCIADOS”**:
- o) **ASOCIADOS FUNDADORES:** Son las personas que protocolizan el acta constitutiva de **“LA ASOCIACIÓN CIVIL”**, mismos que representaran en primera instancia a todos los asociados y durarán en su cargo máximo tres años, contados a partir de la fecha de la protocolización del acta constitutiva y sus estatutos

- p) **ASOCIADOS ACTIVOS:** Son todos los propietarios de una o más unidades ubicadas en el Fraccionamiento que sean admitidos por la A.C., y que durante todo el tiempo en el que sean asociados cumplan con las disposiciones reglamentarias existentes.
- q) **ESTATUTOS.-** Es la norma acordada por los Asociados Fundadores de la A.C. en la que se definen las funciones, derechos y obligaciones de los Asociados y en general, las disposiciones para garantizar el cumplimiento del objeto social de la A.C.
- r) **ASAMBLEA GENERAL DE LA A.C.-** Órgano máximo de decisión del Fraccionamiento, integrado previa convocatoria por todos los asociados, en el que se resolverán los asuntos de interés común.
- s) **ASAMBLEA GENERAL DE PRIVADA.** Órgano máximo de decisión de una privada, calle o avenida dentro del Fraccionamiento, cuya finalidad es ordenar y mejorar las condiciones requeridas por cada una de ellas.
- t) **ADMINISTRADOR GENERAL o EMPRESA DE ADMINISTRACIÓN.-** Persona física o moral designada por la Asamblea General para desempeñar la función de Administración del Fraccionamiento.
- u) **REGLAMENTO GENERAL.-** Es este reglamento, que se integra por el conjunto de normas de observancia obligatorias para los propietarios y asociados del Fraccionamiento, en el que se establecen las normas internas de convivencia.
- v) **SANCION.-** Pena o multa que está obligado a cubrir y cumplir el propietario y asociado del inmueble, por infringir el presente reglamento y otras disposiciones legales y administrativas de aplicación en la materia.

CAPÍTULO II
DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO URBANO Y EN
GENERAL DE LOS ESPACIOS DE USO Y DISFRUTE COMÚN

ARTÍCULO 4.- Son espacios de uso y disfrute común todas las instalaciones que integran el equipamiento urbano del Fraccionamiento, que prestan un servicio a los propietarios y asociados y satisfacen una necesidad concreta y colectiva, siendo de manera enunciativa y no limitativa las siguientes:

Los andadores, las áreas verdes de uso común, las áreas de circulación vehicular y peatonal, los jardines y parques, las áreas de depósito de basura, los accesos del fraccionamiento las casetas de vigilancia, los elementos ornamentales y de diseño y de una manera general todas las partes del Fraccionamiento que estén destinadas a uso colectivo o por ley o destino deban considerarse como tales. Estas áreas son escrituradas en favor del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo.

El equipamiento urbano no podrá en ningún momento ser objeto de división, ni modificación en cuanto a su forma, construcción y destino, sino por acuerdo mayoritario tomado por la Asamblea General de la A.C. y con la autorización expresa de la autoridad competente.

ARTÍCULO 5.- Cada propietario y asociado podrá gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir los derechos ni hacer más onerosas las obligaciones de los restantes.

CAPÍTULO III
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 6.- Cada propietario y asociado disfrutará de sus derechos en calidad de poseedor, en los términos previstos en el Código Civil del Estado de Hidalgo. Por tal razón la unidad privativa libre de gravamen, podrá venderla, darla en arrendamiento, hipotecarla, gravarla y celebrar, todos los convenios y contratos a los que se refiere el derecho común con las limitaciones que establece la escritura de compraventa, la ley, el presente reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 7.- Los propietarios y asociados tendrán de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes derechos:

- I. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada los espacios de uso y disfrute común y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales.
- II. Formar parte de la Mesa Directiva de la A.C., y de sus distintas representaciones, siempre que reúna los requisitos que enuncie la misma.
- III. Asistir a las Asambleas con los derechos que le confiere el Código Civil del Estado de Hidalgo, los Estatutos de la Asociación y el presente reglamento.
- IV. Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su unidad privativa, siempre que éstas sean concordantes con la construcción original de la unidad adquirida. Para su definición puntual se establecen en el presente las bases de diseño técnicas para la construcción o ampliación de la vivienda.

ARTÍCULO 8.- El propietario podrá enajenar, gravar o arrendar y en general ejercer todos los actos de dominio sobre su unidad privativa cuando la misma se encuentre libre de cualquier limitación jurídica, sin necesidad del consentimiento de los

demás asociados de la A.C., pero si avisará cuando se formalice la compraventa para que se registre al nuevo asociado. Asimismo, se informará a la A.C. en caso de que se transmita por cualquier situación jurídica los derechos de la unidad privativa .

En caso de que se transmitiese por cualquier acto jurídico los derechos de la unidad el nuevo adquirente asumirá por supuesto y por escrito todas las obligaciones adquiridas por el enajenante o cesionante.

ARTÍCULO 9.- Los propietarios y asociados que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad privativa de que se trate, deberán hacerlo del conocimiento de la Mesa Directiva de la A.C. a través del Administrador General, a quien deberán darle un simple aviso del acto realizado, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para uno u otros, con esto se pretende mantener actualizado el padrón de residentes y asociados.

ARTÍCULO 10.- Los propietarios y asociados tendrán de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes obligaciones:

- I. Aportar puntualmente la Cuota de Conservación Ordinaria, así como las cuotas para la realización de obras específicas aprobadas por la Asamblea General de la A.C. o por la Asamblea General de la Privada, calle o avenida en la que se ubique la unidad.
- II. Respetar en todo momento el destino original de la unidad privativa por lo que no se permite ningún tipo de comercio como abarrotes, farmacias, estéticas, consultorios, despachos o cualquier otro uso que no sea

el de casa habitación, en general todo establecimiento que tenga un giro comercial

- III. Respetar física y verbalmente a los demás propietarios, residentes y asociados del Fraccionamiento, así como su unidad privativa.
- IV. Respetar física y verbalmente a los miembros de la Mesa Directiva de la A.C. y a sus distintas representaciones, al Administrador General, al personal que efectúe trabajos de manera directa o indirecta como prestadores de servicios o contratistas.
- V. Cualquier desperfecto en su unidad privativa ocasionado por descuido, negligencia o accidente por parte del propietario, familiares o sus visitantes, que afecte los derechos de los demás propietarios y asociados, correrán a su cargo las reparaciones que se generen.
- VI. Participar en las Asambleas que se convoquen y avisar al Administrador General o a la Mesa Directiva de la A.C. del Fraccionamiento en caso de cambio de domicilio a efecto de tener actualizado el padrón.
- VII. Mantener el interior de su unidad privativa en óptimas condiciones de limpieza aun cuando no habiten regularmente dicha propiedad, evitando la proliferación de flora y fauna que afecte la imagen del Fraccionamiento.
- VIII. Respetar los acuerdos tomados en la Asamblea General de la A.C., y en la Asamblea General de Privada aun cuando no esté de acuerdo en la decisión mayoritaria.
- IX. Informar al Administrador General o Mesa Directiva de la A.C. si va a efectuar algún tipo de mudanza, que por su naturaleza implique el ingreso de un vehículo de carga pick up o furgón, de esta manera evitar saqueos, robos parciales o totales de las unidades privativas, así

mismo en caso de que algún vecino observe alguna anomalía de este tipo informar a la autoridad competente.

- X. Evitar colocar cualquier publicidad, propaganda en su unidad privativa externa o interna así como en el que haga referencia al arrendamiento o venta del inmueble, así mismo cualquier tipo de oferta, producto o servicio.
- XI. No colocar en la fachada principal de su unidad privada ningún tipo de artefactos tales como: cables, lámparas o cualquier otro instrumento que afecte o demerite la imagen del Fraccionamiento.
- XII. Respetar la fachada original de la unidad privativa tanto en materiales, colores, acabados, herrería, molduras, tejas, etc., garantizando la imagen del Fraccionamiento y en caso de ampliación o remodelación que implique la afectación a la fachada original deberá respetar lo estipulado por GRUPO VINTE en las bases de diseño técnicas para la construcción.
- XIII. Cuidar la integridad física de propietarios, residentes y asociados en general, cuando se realicen modificaciones en el interior de su unidad privativa, en caso contrario deberá responder por los daños ocasionados.
- XIV. Cuando realice modificaciones en el interior de su unidad privativa tomará las medidas necesarias para no ocasionar desperfectos en las propiedades de terceros y externas del Fraccionamiento. De causar algún daño a dichas propiedades o áreas, el propietario será responsable de cubrir a su cuenta y costo la reparación de los desperfectos ocasionados.
- XV. Respetar la gama de colores y diseños de la cancelería y protecciones de acuerdo a las bases que designó **GRUPO VINTE** para el Fraccionamiento.

- XVI. Tomar medidas de seguridad suficientes para evitar la proliferación de actos delictivos en su unidad privativa; aun cuando el personal de vigilancia del Fraccionamiento cuidara las áreas de uso común. De presentarse dicha eventualidad el Administrador General, la Mesa Directiva de la A.C. o corporación de vigilancia no correrán con responsabilidad alguna.
- XVII. Respetar las funciones y consignas del personal de vigilancia, no interfiriendo con solicitudes individuales que distraigan la atención de todos los elementos asignados por la corporación de vigilancia.

ARTÍCULO 11.- Los propietarios y en general los residentes del Fraccionamiento, no podrán:

- I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás propietarios y residentes, o que comprometa la estabilidad, seguridad y salubridad del Fraccionamiento, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados como los siguientes actos;
 - A. Tender ropa en las ventanas de su unidad privativa, en la fachada principal, sobre los cajones de estacionamiento, así como en lugares visibles.
 - B. Usar cualquier clase de aparato o equipo que produzca ruido o sonido excesivo e inmoderado que perturbe la tranquilidad o cause molestias a los demás propietarios y asociados.
 - C. Realizar fiestas, reuniones o cualquier acto que altere la tranquilidad de los vecinos en cualquier espacio de área común sin previa notificación a

- la Administración, o a la Mesa Directiva de la A.C. o según acuerde la Asamblea o esta designe algo en contrario.
- D. Tener en sus viviendas sustancias peligrosas, inflamables, explosivas, corrosivas, deletéreas, que despidan malos olores o cualquier cosa que pudiera comprometer la seguridad y bienestar de quienes habitan en el Fraccionamiento
 - E. Provocar o intervenir en escándalos y/o riñas en el Fraccionamiento.
 - F. Tener algún vehículo en desuso en alguna área del Fraccionamiento y que no permita realizar los servicios de mantenimiento, cuando fuere necesario deberá avisar a la Administración o a la Mesa Directiva de la A.C. para evitar que sea retirado con grúa.
 - G. Ingresar al Fraccionamiento con vehículos articulados de carga, furgones, furgonetas camiones de cualquier tipo o vehículos que rebasen las dimensiones de un cajón de estacionamiento normal, cuando sea así será responsabilidad del propietario prever la solución, no siendo responsabilidad de la Administración o Mesa Directiva de la A.C. dar solución a esta contingencia.
- II. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor y siempre que se resuelvan en Asamblea General.
 - III. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores modificando los tonos originales de pintura, acabados y arquitectura. Colocar en frente de la fachada de la unidad privativa ningún tipo

de elementos que sean discordantes con la imagen de la misma, por ejemplo: cables y antenas, adornos lámparas, antenas, mascotas atadas, etc., salvo los autorizados por la Asamblea General de la A.C.

- IV. Delimitar el cajón de estacionamiento, con cualquier tipo de material sólido y fijo (cercas, bardas, mallas, jaulas), o pintar cualquier señalamiento que indique exclusividad, ampliar, techar o realizar construcciones en el área del estacionamiento, así mismo cambiar los acabados del proyecto original.
- V. Se podrá utilizar para delimitación de predios elementos de ornato que sean concordantes con la imagen y diseño del Fraccionamiento.

Artículo 12.- El transporte o mudanza de muebles o artículos que pudieran ensuciar las calles y avenidas deberán hacerse durante un horario adecuado, siendo responsabilidad del propietario efectuar la limpieza de las mismas.

ARTÍCULO 13.- Para la entrada y salida de mudanzas y proveedores será requisito indispensable la autorización por escrito del propietario y dar aviso a la Administración cuando menos con tres días naturales de anticipación, pudiendo para estos casos ocupar los formatos diseñados y proporcionados por la Administración General.

CAPÍTULO IV

DE LA COLOCACIÓN DE HERRERÍA Y DE LA EDIFICACIÓN Y CRECIMIENTO DE LA UNIDAD PRIVATIVA.

ARTÍCULO 14.- De la colocación e instalación de herrería:

- I. Previo a la realización e instalación de la herrería de la unidad privativa se deberá avisar al Administrador General y Mesa Directiva de la A.C. para que se verifique que el propietario se apegará a lo que determinó **GRUPO VINTE**, como imagen, diseños, formas, y colores de estos elementos y lo que dispone el presente reglamento.
- II. Es responsabilidad de cada propietario mantener, cuidar y preservar la imagen en beneficio de la plusvalía de su unidad privativa, así como del Fraccionamiento, por lo que se obliga a informar al Administrador General la entrada de su proveedor a su domicilio.
- III. Por ningún motivo podrá el proveedor conectar equipos de uso industrial como planta de soldar, esmeriles o cualquier otro, a la acometida eléctrica, caja de fusibles ni en el interior de la unidad privativa, por lo que el proveedor está obligado a utilizar una planta generadora de electricidad, en caso de faltar a esta disposición el Administrador General le podrá fincar los daños y perjuicios.
- IV. Al término de la colocación de la herrería efectuará las reparaciones necesarias a muros de la unidad privativa por ejemplo limpiar o pintar los lugares afectados por motivo de soldar, barrenos, golpes etc.

CAPITULO V
BASES DE DISEÑO TÉCNICAS
DE LA EDIFICACIÓN Y CRECIMIENTO DE LA UNIDAD
PRIVATIVA.

ARTÍCULO 15.- Para realizar el proyecto de edificación y crecimiento de la unidad privativa, es necesario que se consulte a un técnico especialista en la materia y que se

apegue a lo dispuesto en el presente reglamento y en estas bases de diseño técnicas de la vivienda.

ARTÍCULO 16.- Definiciones para este título;

- I. **Crecimiento:** Obra de ampliación que incluye la construcción de espacios adicionales o modificaciones a la edificación original de la unidad de propiedad exclusiva adquirida por el propietario.
- II. **Imagen:** Apariencia física y visual de los elementos que conforman las fachadas de la unidad de propiedad exclusiva y del Fraccionamiento.
- III. **Fachada urbana:** Conjunto de elementos físicos y arquitectónicos que componen la parte frontal, posterior o lateral de la unidad de propiedad exclusiva que incluye, molduras, acabados de lozas, muros etc. Que conforman la imagen estética de la unidad o colindan con vialidades internas y externas del Fraccionamiento para integrarse armónicamente.
- IV. **Proyecto de crecimiento:** Es la propuesta de construcción en la que se considera el plano que define las especificaciones técnicas y de imagen para el crecimiento de la unidad de propiedad exclusiva, dicho proyecto es elaborado por un especialista con fundamento en las bases de diseño técnicas que define **GRUPO VINTE**, cuando la unidad privativa está diseñada para este supuesto; este proyecto de crecimiento será validado por el Comité Técnico designado por **GRUPO VINTE**, para lo cual otorgará un documento con firma y sello, para que posterior a esto el propietario acuda ante la **SOPDUVM** a realizar el trámite de Licencia de obtención de licencia de construcción.

- V. **Comité Técnico.**- Es el órgano de la Asociación Civil, encargado de asegurar la conservación de la imagen arquitectónica del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 17.- Para las remodelaciones y crecimientos el propietario tendrá que seguir el siguiente procedimiento:

1. Toda ampliación o crecimiento será aprobada por el Comité Técnico, iniciando el trámite con el Formato de Solicitud de autorización de crecimiento que incluirá:
 - H. Un documento en el cual se haga constar el consentimiento mediante la firma de los vecinos colindantes, del Administrador General o Mesa Directiva de la A.C., así como de la institución financiera o acreedor hipotecario si fuera el caso, este último durante la vigencia del crédito, lo anterior identifica que no cuentan con inconveniente alguno.
 - I. Entregar al Comité Técnico el Formato de solicitud de autorización del crecimiento, anexando el proyecto arquitectónico del crecimiento a realizar, el mismo será devuelto en caso de ser autorizado firmado y sellado, lo anterior en un periodo no mayor a tres días hábiles posteriores a la entrega del mismo.
 - J. Una vez obtenida la documentación autorizada por parte del Comité Técnico, el propietario deberá dar inicio al trámite de obtención de

Licencia de Construcción ante la SOPDUVM, del municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo para la obtención de la misma.

2. Todo proyecto de ampliación o remodelación de la unidad privativa o construcción de bardas, deberá apegarse a las leyes y reglamentos municipales existentes para el caso, así como a este reglamento y a las bases de diseño que entrega GRUPO VINTE que definen la imagen, diseños, alturas y formas únicas, así como, la gama de colores especificada en el manual del propietario según el tipo de vivienda.

ARTÍCULO 18.- Para las obras de remodelación y crecimiento el propietario tendrá las siguientes responsabilidades;

- I. Durante el proceso de construcción del crecimiento o remodelación de la unidad privativa, el propietario será responsable de cubrir los gastos que se generen por la reparación de los daños que se ocasionen a bienes o instalaciones comunes.
- II. Recolectar y retirar por el proveedor todo material producto de la construcción, tierra y escombros, no debiendo depositarlos en áreas comunes y terrenos del Fraccionamiento o en los espacios de recolección de basura doméstica.
- III. Durante los trabajos de remodelación o crecimiento de su unidad privativa no podrá obstruir las áreas públicas o comunes como banquetas, tampoco dejar material o equipo de construcción en estos lugares.
- IV. No podrán hacerse mezclas de cemento o de otros materiales para la construcción sobre las banquetas públicas, cinta asfáltica, vía pública etc. Estas deberán

realizarse en el interior de la unidad privativa o en su defecto en los espacios que autorice el Administrador General o la Mesa Directiva de la A.C. y la autoridad municipal.

- V. Realizar la construcción invariablemente, de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Técnico y las autoridades Municipales correspondientes, de no ser así el Administrador General, la Mesa Directiva de la A.C. o cualquier persona que se vea afectada está facultada para solicitar la suspensión de la construcción hasta su aprobación, requiriéndose su conformidad por escrito para continuar los trabajos;

1. El propietario será responsable de que todo el personal relacionado con la obra observe, conozca y cumpla el presente reglamento y las disposiciones legales aplicables
2. El propietario también será responsable del buen uso y conducta que tenga el personal de su obra, mientras los mismos cohabiten en el Fraccionamiento.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece las leyes correspondientes, será responsable del pago de los gastos que se generen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resulten.

Las faltas previstas en los ordenamientos gubernamentales de la entidad Federativa, las leyes respectivas y el presente reglamento; sean estas cometidas en los espacios de uso y disfrute común, tales como terrenos, corredores, patios,

jardines, techos, senderos, calles interiores y en general todos aquellos espacios que hayan sido señalados en la licencia de construcción de uso común, serán sancionadas por la autoridad competente, en los términos de los ordenamientos aplicables.

CAPÍTULO VI NORMAS RELATIVAS AL USO Y FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

ARTÍCULO 19.- El propietario puede usar, gozar y disponer de la unidad privativa, con las limitaciones y prohibiciones de la Ley y las demás que establezcan la escritura y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 20.- El propietario podrá enajenar, gravar o arrendar y en general ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios; toda enajenación, embargo o gravamen, comprenderá automáticamente los derechos y obligaciones que le son anexos, respectos de la **“ASOCIACIÓN”**.

ARTÍCULO 21.- El propietario y su arrendatario arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante la Asociación Civil y en qué casos el residente tendrá la representación en las Asambleas Generales que se celebren; pero en todo caso el propietario es solidario de las obligaciones del residente. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador General o Mesa Directiva de la A.C. para efectos que procedan.

ARTÍCULO 22.- El propietario y su arrendatario arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás propietarios y en qué casos el residente tendrá la representación del propietario en las Asambleas Generales que se celebren; pero en todo caso él es solidario de las obligaciones del residente. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador General para efectos que procedan.

ARTÍCULO 23.- Cada propietario o residente utilizara su Unidad en forma ordenada y tranquila.

No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y en caso de duda a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del Fraccionamiento, donde su uso es habitacional, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás propietarios y residentes, o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o comodidad de los propietarios, y residentes del Fraccionamiento ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se generen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trata, así como de los daños y perjuicios que resulten.

ARTÍCULO 24.- Todas las ampliaciones a la vivienda serán de acuerdo a las bases de diseño definidas por **GRUPO VINTE** y se deberá obtener la anuencia de los vecinos colindantes así como realizar los trámites de licencia de construcción ante el Gobierno Municipal y si es el caso, los propietarios que tengan vigente la

hipoteca se deberá informar por escrito a la **Institución Financiera** correspondiente para obtener su aprobación.

ARTÍCULO 25.- Aun cuando un propietario haga abandono de su derechos o renuncie a usar determinados espacios de uso y disfrute común, continuará sujeto a todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente Reglamento, el Reglamento de construcciones del Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo y los Estatutos de la A.C. así como todas las disposiciones de orden común del Estado.

ARTÍCULO 26.- Los propietarios serán responsables de los desperfectos al equipamiento de uso común ocasionados por ellos mismos o por personas que ocurran a sus unidades y la reparación será por cuenta exclusiva del propietario responsable.

Los propietarios o residentes no harán por sí mismo, ni por personas que ocurran a sus unidades permanentemente o transitoriamente, actos que puedan menoscabar el buen aspecto y prestigio del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 27.- El tendido de ropa se realizara solo en el área del patio de servicio, no se realizara en azoteas o en patios frontales y laterales.

ARTÍCULO 28.- No se podrá almacenar o instalar en la unidad ningún equipo, maquinaria o materiales que desprendan olores desagradables o causen ruidos que trasciendan fuera de la unidad y ocasionen molestias a otros propietarios o residentes.

ARTÍCULO 29.- Los propietarios y asociados deberán mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su unidad.

ARTÍCULO 30.- Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas y circulaciones, dejando en ellas objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ya que estas áreas están destinadas al uso común.

ARTÍCULO 31.- Los propietarios y asociados que no ocupen por sí mismo sus unidades, serán sin embargo responsables de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por la ley, el presente Reglamento o disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 32.- Cuando los propietarios y asociados tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún otro propietario, residente o asociado o tengan queja contra alguno que impida el libre disfrute o tranquilidad del Fraccionamiento, que sea incomodo o dañino, están obligados a dirigirse de inmediato al Administrador General o Mesa Directiva de la A.C., quién procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo proceder en su contra en los términos establecidos en la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 33.- La velocidad máxima permitida a los vehículos que circulen dentro del área correspondiente del Fraccionamiento en cuestión, será de 20 km/hora.

ARTÍCULO 34.- Los propietarios, asociados o residentes se abstendrán de emplear para sus servicios personales, a los trabajadores o conserjes del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 35.- Los propietarios y asociados cubrirán independientemente del impuesto predial correspondiente a su propiedad individual, la parte que les corresponda respecto a la participación con la A.C. A la que se afilio, de igual manera cada propietario pagara independientemente los servicios de luz, teléfono, gas y cualquier otro que utilice de forma exclusiva.

ARTÍCULO 36.- Todo propietario o residente del Fraccionamiento colaborará para el mantenimiento del mismo procurando su limpieza, por lo que se abstendrá de arrojar basura fuera de los contenedores disponibles para ello.

La basura doméstica se depositara en el lugar establecido por la constructora dentro del Fraccionamiento y para su depósito se deberá respetar lo siguiente:

1. Depositar únicamente basura doméstica.
2. Se deberá depositar dentro del contenedor correspondiente.
3. No se deberá depositar pasto, ni escombros, en el contenedor ni en el área destinada para el depósito de la basura.
4. En caso de identificar que el contenedor está saturado, se abstendrá de depositar la basura y deberá notificar de inmediato al Administrador General, para que este efectúe las acciones correspondientes para el retiro de la basura.

ARTÍCULO 37.- Los propietarios y residentes que posean una mascota, deberán atender puntualmente, los siguientes requerimientos:

- a) Toda mascota deberá permanecer dentro de la Unidad privativa, en un espacio limpio, evitando con ello afectar la limpieza y tranquilidad de los vecinos colindantes.
- b) No está permitido un numero de mascotas (perro) mayor a 2 y preferentemente, deberán ser mascotas de un tamaño razonable
- c) Toda mascota que pasee por los espacios de uso y disfrute común del Fraccionamiento, en todo momento deberá estar acompañada de su dueño y con correa y cadena en caso de necesitarlo.
- d) El dueño de la mascota se compromete a recoger las heces, recordando que estas no generan algo productivo a las áreas verdes, sino que por lo contrario las contaminan y generan una mala imagen.
- e) El propietario que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás propietarios.

**TÍTULO SEGUNDO
DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA A.C.**

**CAPÍTULO I
DE LA ASAMBLEA**

ARTÍCULO 38- El órgano supremo de “**LA ASOCIACIÓN**”, es la Asamblea General. Sus resoluciones tomadas dentro de los ordenamientos legales correspondientes y los de sus estatutos, son de observancia general y su cumplimiento obligatoria para todos los “**ASOCIADOS**” aún para los ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 39.- Es facultad de la Asamblea General el establecer o modificar en cualquier tiempo las aportaciones o cuotas que deberán cubrir los “**ASOCIADOS**”, a fin de reunir los fondos necesarios para mantener y proporcionar los servicios al Fraccionamiento que estén a cargo de “**LA ASOCIACIÓN**”.

ARTÍCULO 40.- La Asamblea General, se regirá por lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Hidalgo, los Estatutos de la A.C., y por el presente Reglamento.

ARTÍCULO 41.- La convocatoria para las Asambleas se realizará por el Secretario de la Mesa Directiva de “**LA ASOCIACIÓN**” y deberá cubrir los siguientes requisitos:

- I. Toda Asamblea debe convocarse cuando menos con cinco días hábiles de anticipación, debiendo notificarse a todos los asociados mediante correo electrónico, o colocando la convocatoria en lugares visibles del Fraccionamiento o en las entradas de las privadas. La convocatoria deberá contener el orden del día, así como el lugar, día y hora de reunión.
- II. Respecto al tiempo para convocar las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias se establecerá lo siguiente:
 - 1. Para la primera convocatoria de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias se notificarán con 10 (diez) días Hábiles de anticipación respectivamente.
 - 2. Para segunda convocatoria se tendrá un plazo de 15 (Quince minutos) respecto a la primera.

ARTÍCULO 42.- Las Asambleas podrán ser Ordinarias o

Extraordinarias, éstas últimas se ocuparán de la exclusión de **"ASOCIADOS"**, reformas a los estatutos, modificaciones al presente reglamento y de la disolución y liquidación de **"LA ASOCIACIÓN"**, las primeras se ocuparán de cualquier otro punto.

ARTÍCULO 43.- La Asamblea General de la A.C. se reunirá cuando menos una vez al año, para la celebración de Asambleas Ordinarias, donde la Mesa Directiva de **"LA ASOCIACIÓN"** presentará su informe correspondiente, incluyendo el balance general; también podrá reunirse la Asamblea General cada vez que lo juzgue conveniente para Asambleas Extraordinarias.

ARTÍCULO 44.- Las decisiones de las Asambleas se tomarán por mayoría de votos de los presentes, pero para que sus decisiones sean válidas en Asambleas Ordinarias celebradas en primera convocatoria deberán estar reunidos cuando menos el cincuenta por ciento de los **"ASOCIADOS"** y en Asambleas Extraordinarias celebradas también en primera convocatoria deberán estar reunidos el setenta y cinco por ciento de los **"ASOCIADOS"**.

ARTÍCULO 45.- Tratándose de Asambleas Ordinarias reunidas en segunda convocatoria podrán sesionar válidamente con las personas que asistan y sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los **"ASOCIADOS"** presentes; pero para las Asambleas Ordinarias para cambio de Mesa Directiva de la A.C. se necesitará cuando menos el cincuenta por ciento de los **"ASOCIADOS"** y sus decisiones se tomarán también por mayoría de votos.

ARTÍCULO 46.- Tratándose de Asambleas Extraordinarias

celebradas en segunda convocatoria podrán sesionar válidamente con las personas que asistan y sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los **"ASOCIADOS"** presentes; pero para las Asambleas Extraordinarias para cambio de estatutos o modificaciones al Reglamento se necesitará cuando menos el setenta y cinco por ciento de los **"ASOCIADOS"** y sus decisiones se tomarán también por mayoría de votos.

ARTÍCULO 47.- Cada asociado gozará de un solo voto en las Asambleas.

ARTÍCULO 48.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente de la Mesa Directiva de la **"LA ASOCIACIÓN"**, el Secretario llevará el control y escritura de la Asamblea en el libro de actas mediante el orden del día convocado, en caso de que no asistan, serán las personas que la propia Asamblea designe; el Presidente de la Asamblea nombrará a dos escrutadores para que certifiquen el número de **"ASOCIADOS"** que concurrieron a Asamblea.

ARTÍCULO 49.- De toda Asamblea se levantará un acta que será firmada por el Presidente, el Secretario y los escrutadores de éste, así como por las personas que asistan.

ARTÍCULO 50.- Las resoluciones de las Asambleas serán obligatorias, aun para los **"ASOCIADOS"** presentes, ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 51.- De cada Asamblea General, sean ordinarias o extraordinarias se levantará un acta que deberá contener la fecha, hora y lugar de la reunión, los nombres de los asistentes y se deberá dar cuenta detallada del desarrollo de la Asamblea y

de los acuerdos que se tomen, ésta acta deberá ser firmada y aprobada por el Presidente y Secretario que al efecto se designen. Los documentos que justifiquen las convocatorias que se hicieron en los términos que prescriben estos estatutos, así como las cartas poder de las personas que comparezcan en representación de los **“ASOCIADOS ACTIVOS”**, documentos que deberán anexarse al legajo del acta correspondiente y deberá hacerse mención de los mismos en el acta respectiva ya que los mismos tendrán derecho a tener voz en la Asamblea pero no podrían votar en la misma ya que este derecho es personalísimo a los asociados.

ARTÍCULO 52.- Las Asambleas Generales Ordinarias se ocuparán de los siguientes asuntos:

- I. De la elección y nombramiento de la Mesa Directiva de la A.C. y del Comité de Vigilancia o en su caso de los comités auxiliares.
- II. Sobre el informe anual de las actividades de la Mesa Directiva de la A.C. y Comité de Vigilancia.
- III. Sobre el Informe Anual de la situación financiera de la Asociación, que deba de presentar la Mesa Directiva de la A.C.
- IV. Sobre el monto de la fianza o cualquier documento para garantizar el manejo de la administración de la asociación, que deba presentar la Mesa Directiva de la A.C. electa, en los términos establecidos en los presentes estatutos.
- V. Recepción y aprobación en su caso del Informe Anual que rinda la Mesa Directiva de la A.C. y el Comité de Vigilancia, sobre las actividades de la Asociación.

- VI. Recepción, revisión y aprobación del balance general y demás estados contables que reflejen la situación contable de la Asociación, respecto del ejercicio de que se trate.
- VII. Discusión y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el ejercicio social siguiente.
- VIII. Resolver la aplicación que deba darse a los fondos en caso de que las operaciones del ejercicio hayan arrojado un sobrante, cuya aplicación no se haya determinado previamente.
- IX. Cualquier otro asunto de interés general cuya resolución corresponda a la Asamblea Ordinaria.
- X. Discutir, aprobar o modificar las aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias de los asociados.
- XI. Discusión y adecuación del presupuesto de ingresos y egresos. La adquisición, mantenimiento y adecuación urgente y necesaria de bienes muebles e inmuebles.
- XII. Cualquier asunto que a solicitud de la Mesa Directiva de la A.C., requiera la intervención general de la Asamblea.
- XIII. Sobre los demás asuntos que le encomienden los presentes estatutos y en general, de todo aquello que no sea materia de la Asamblea General Extraordinaria de Asociados.

ARTÍCULO 53.- Las Asambleas Generales Extraordinarias se ocuparán de los siguientes asuntos:

- I. La disolución de la Asociación.
- II. Las reformas a los estatutos de la Asociación.
- III. La disolución anticipada de ésta o, sobre su prórroga.

- IV.** La aprobación, modificación, adición y expedición de los reglamentos necesarios para su organización interna y los previstos en estos estatutos.

ARTÍCULO 54.- En el caso de que al momento de la celebración de la Asamblea General de asociados, se encuentre presente o representada la totalidad de los asociados, no será necesario expedir convocatoria previa para la celebración de la misma.

ARTÍCULO 55.- Ningún asociado podrá votar las decisiones en que se encuentran interesados él, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o parientes colaterales dentro del segundo grado.

ARTÍCULO 56.- Las reuniones de la Asamblea General de asociados, serán presididas por el presidente del Mesa Directiva de la A.C. pudiendo ser delegada esta función al Administrador General; y fungirá como secretario, la persona que ocupe dicho cargo dentro de la Mesa Directiva de la A.C., o a su falta, el asociado que sea designado por la mayoría de los asistentes a la Asamblea.

ARTÍCULO 57.- Cuando el asociado permita el arrendamiento, subarriendo u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto a la asociación. El asociado y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás asociados y los casos en que el residente podrá tener la representación del asociado en las Asambleas que se celebren, siendo el asociado, siempre, obligado solidario, respecto a las obligaciones para con la Asociación; y teniendo siempre en

claro que los apoderados podrán tener voz pero no voto en las Asambleas.

ARTÍCULO 58.- Los asociados podrán asistir y participar en las Asambleas Generales de asociados, ya sea personalmente o mediante apoderado o representante con poder notarial, siempre y cuando el asociado se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas. Los apoderados podrán tener voz pero no voto en las Asambleas.

ARTÍCULO 59.- En caso de que exista un propietario o asociado moroso en el pago de sus cuotas y/o aportaciones mensuales ordinarias o extraordinarias a la asociación, la Mesa Directiva de la A.C. podrá exigir en la vía que mejor convenga a los intereses de la asociación y/o de los propios asociados el pago de las cuotas que permanezcan insolutas, pudiendo ejercer el procedimiento que mejor convenga para poder lograr el pago de las referidas aportaciones o cuotas. El asociado moroso además deberá liquidar el interés moratorio que será a razón del diez por ciento mensual más los gastos y costas que cause el proceso. En el entendido y aceptando por parte de todos los asociados o propietarios, que en caso de incumplimiento en el pago de las aportaciones mensuales o extraordinarias se cobrará el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, en su caso, que formule la Mesa Directiva de la A.C.

ARTÍCULO 60.- La Asamblea General de asociados podrá determinar la forma y términos en que cada asociado garantice el pago de sus aportaciones, mismas que podrán ser garantizadas con fianza, prenda, hipoteca o con la suscripción de un documento mercantil que garantice su pago.

CAPÍTULO II DE LA MESA DIRECTIVA DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 61.- La representación de “**LA ASOCIACIÓN**” estará a cargo de una Mesa Directiva. La primer Mesa Directiva durará en su cargo máximo tres años y estará integrada por los “**ASOCIADOS FUNDADORES**”. La Mesa Directiva de la A.C., se integrara por un Presidente, un Secretario y un Tesorero. Al término del periodo establecido se convocara a Asamblea General de **ASOCIADOS** a efecto de que pueda elegirse una nueva Mesa Directiva de la A.C. que se integrara únicamente por propietarios de al menos una vivienda del Fraccionamiento y que cumplan con el requisito de ser “**ASOCIADO ACTIVO**”.

ARTÍCULO 62.- El Fraccionamiento será administrado por una empresa de Administración y/o Administrador General, designada por los “**ASOCIADOS FUNDADORES**” y durará en su cargo de uno a tres años. Al momento de elegir la Asamblea General de “**LA ASOCIACIÓN**” una nueva Mesa Directiva de la A.C., también podrá elegir a un nuevo prestador de servicios. Se entiende por empresa de Administración o Administrador General a la persona física o moral, que demuestre capacidad, conocimientos en administración de Fraccionamientos y experiencia en la materia.

ARTÍCULO 63.- Son facultades de la Mesa Directiva de la A.C.:

- I. Aplicar el cumplimiento de los estatutos y la reglamentación aplicable que emane de la misma y acuerdos de la Asamblea General, así como del Reglamento General del Fraccionamiento

- II. Otorgar por conducto del Presidente, el Secretario y el tesorero, poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración limitados, a las distintas empresas o personas físicas o morales que de acuerdo a los requerimientos de la A.C. manifiesten experiencia y sean profesionales para el manejo y operación de los diversos temas.

ARTÍCULO 64.- Son obligaciones de la Mesa Directiva de la A.C. .

- I. Celebrar reuniones extraordinarias en los casos que lo ameriten a juicio del Presidente o Secretario en ausencia del primero, o a juicio de dos miembros de la Mesa Directiva de la A.C.;
- II. Celebrar sesión ordinaria una vez al año;
- III. Tomar todos los acuerdos por mayoría de votos de los presentes (cincuenta por ciento más uno). En caso de empate en la votación, el Presidente de “**LA ASOCIACIÓN**”, o quien lo supla tendrá voto de calidad;
- IV. Formular los reglamentos internos de “**LA ASOCIACIÓN**”, que deberá someter a aprobación de la Asamblea General;
- V. Llevar un libro de registro de asociados, en el que se escribirá el nombre y domicilio, así como la fecha de ingreso y de separación de cada uno de ellos;
- VI. Establecer cuentas bancarias a nombre de “**LA ASOCIACION**” mismas que tendrán que ser mancomunadas y en las cuales se depositaran todos los fondos que se reciban, contra las cuales se puedan librar cheques mismos que requerirán las firmas mancomunadas. De toda disposición de la o

- las cuentas se deberá de emitir un justificante del gasto por escrito con copia fotostática del mismo;
- VII. Convocar a las Asambleas Generales de asociados y en su caso de propietarios, ejecutar los acuerdos y resoluciones tomadas en las mismas, realizando los actos y operaciones que fueren necesarios o convenientes para los fines de la asociación o de los asociados, con excepción de los expresamente reservados por la ley, o por estos Estatutos, a la Asamblea General;
 - VIII. Elaborar para su presentación y aprobación a la Asamblea General de Asociados, todos los datos o informes contables y financieros que sean necesarios para la formulación del Presupuesto de Ingresos y Egresos, vigilando que se ajuste a las disposiciones de estos estatutos y de otros ordenamientos aplicables;
 - IX. Llevar los registros contables, financieros y administrativos de los ingresos, egresos, e inventarios de la asociación, pudiendo para este efecto contratar los servicios profesionales de contabilidad y fiscalización.
 - X. Proponer al Comité de Vigilancia, para ser tratado en la Asamblea General de asociados, las cuotas o modificaciones de las aportaciones y/o cuotas, que deben cubrir los asociados o en su defecto ante la Asamblea general de propietarios para que sepan la cantidad que los mismos deberán cubrir;
 - XI. Celebrar convenios, contratos o acuerdos con las autoridades correspondientes, a nombre de **“LA ASOCIACIÓN”** y de los asociados que represente, para la participación de los mismos, en los programas que las autoridades federales, estatales y municipales

- establezcan, que sean compatibles con el cumplimiento de los fines de **“LA ASOCIACIÓN”**;
- XII. Presentar anualmente un informe financiero a los asociados del estado que guarda la administración, incluido el aspecto financiero;
 - XIII. Sesionar cuando menos semestralmente, con las mesas directivas del Fraccionamiento, así como, con la Asamblea General **“LA ASOCIACION”**, a efecto de encaminar esfuerzos comunes tendientes a resolver las necesidades de los asociados y propietarios del Fraccionamiento;
 - XIV. Contestar dentro del término de diez días hábiles, los informes entregados por la Mesa Directiva de la A.C. en el tema administrativo y financiero, que le solicite la Asamblea o cuando se constituya el Comité de Vigilancia;
 - XV. Iniciar los procedimientos administrativos que procedan contra **“ASOCIADOS”** que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones al Código Civil del Estado de Hidalgo, los Estatutos de **“LA ASOCIACIÓN”**, el Reglamento General del Fraccionamiento, el presente reglamento, el reglamento de construcciones del municipio de Pachuca de Soto Hidalgo, o designar a la administración y/o Administrador General para que inicie dichos procedimientos.

ARTÍCULO 65. Funciones de cada uno de los miembros:

PRESIDENTE:

- I. Representar legalmente y ejecución de las resoluciones de la propia Mesa Directiva de la A.C.;
- II. Presidir las sesiones de la Mesa Directiva de la A.C. de **“LA ASOCIACIÓN”** y firmar las actas correspondientes;
- III. Convocar y organizar, las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, así como denunciar cualquier irregularidad observada en la Administración del patrimonio de **“LA ASOCIACIÓN”**;
- IV. Presidir las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias y firmar las actas correspondientes;
- V. Ser el responsable directo de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, de las facultades y obligaciones que en general se establecen para la Mesa Directiva de la A.C. en el presente reglamento y los estatutos de A.C., salvo que en alguna sesión se acuerde el distribuir responsabilidades;
- VI. Rendir un informe en las Asambleas Generales de **“ASOCIADOS”**, sobre las actividades desarrolladas en los siguientes aspectos:
 - Financiero;
 - Administrativo; y
 - Social.
 - Legal
- VII. Iniciar los procedimientos administrativos que procedan contra **“ASOCIADOS”** que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones al Código Civil del Estado de Hidalgo, los Estatutos de **“LA ASOCIACIÓN”**, el Reglamento del Fraccionamiento, el Reglamento de Construcciones del municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo y a los estatutos de **“LA ASOCIACIÓN”** o

designar a la administración y/o Administrador General para que inicie dichos procedimientos;

- VIII. Será uno de los dos encargados de la apertura de cuenta bancaria a nombre de **“LA ASOCIACIÓN”**, realizando el resguardo correspondiente;
- IX. Suministrar a su inmediato sucesor todos los datos oficiales que le sean solicitados y que se realizaron en el ejercicio de su cargo, para contestar los pliegos de observaciones, alcances que pueda formular la Asamblea.

SECRETARIO:

- I. Llevará al día el libro de actas de sesiones de la Mesa Directiva de la A.C., el libro de actas de las Asambleas de **“ASOCIADOS”**, y ejecutar las resoluciones de la propia Mesa Directiva de la A.C.;
- II. Será responsable del registro de **“ASOCIADOS”**;
- III. Llevar la correspondencia y archivo de la Asociación;
- IV. Llevar el registro de las planillas y candidatos para elecciones;
- V. Tener toda la documentación a su cargo disponible para ser inspeccionada por la Asamblea General de **“ASOCIADOS”** o por cualquiera de los miembros de la Mesa Directiva de la A.C. en el momento en que lo consideren estos conveniente;
- VI. Fungir como Secretario en las sesiones de la Mesa Directiva de la A.C. y en las Asambleas de **“ASOCIADOS”** convocados por la Mesa Directiva de la A.C. y firmar las actas correspondientes;
- VII. Colaborar con el Presidente en la organización de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de

- “ASOCIADOS”**, convocadas por la Mesa Directiva de la A.C.;
- VIII. Elaborar y expedir, a propuesta del Presidente de la Mesa Directiva de la A.C. o de la mayoría de los miembros de la misma, la convocatoria a sesión, la cual deberá contener para su desahogo, los siguientes elementos: lista de asistencia, declaración de quórum, lectura y aprobación del orden del día, los asuntos que se estudiarán, los asuntos generales, en su caso, y la clausura de la sesión;
- IX. Autorizar las copias certificadas o extractos de las actas de las Asambleas y de los demás documentos de **“LA ASOCIACIÓN”**;
- X. Realizar el directorio de los miembros de Asamblea, presidentes de privada y miembros de la administración general;
- XI. El Secretario sustituirá al Presidente en todas sus prerrogativas y obligaciones, en caso de ausencia de éste.

TESORERO:

- I. Será el segundo encargado de la apertura de la cuenta bancaria a nombre de **“LA ASOCIACIÓN”**, realizando el resguardo correspondiente;
- II. Presentar durante las Asambleas de **“ASOCIADOS”** un balance detallado de los ingresos y egresos de **“LA ASOCIACIÓN”** correspondiente al año que termina, aprobado por la Mesa Directiva de la A.C.;
- III. Llevar al día la contabilidad de **“LA ASOCIACIÓN”**;
- IV. Controlar los fondos y bienes de **“LA ASOCIACIÓN”**;

- V. Cuidar que los **“ASOCIADOS”** se encuentren siempre al corriente de sus cuotas y hacer las gestiones pertinentes para lograr el pago de los morosos.
- VI. Cuidar igualmente que **“LA ASOCIACIÓN”** se encuentre siempre al corriente en sus obligaciones y pagos;
- VII. Cuidar que la documentación a su cargo se encuentre al día y disponible para ser inspeccionada por la Mesa Directiva de la A.C. en el momento que se considere pertinente;
- VIII. Tener a su cargo toda la documentación contable y fiscal de **“LA ASOCIACIÓN”** y hacer entrega de la misma, bajo inventario, a su sucesor;
- IX. Firmar todos los recibos por las cuotas ordinarias y extraordinarias de los **“ASOCIADOS”**;
- X. Autorizar todos los recibos y comprobantes de pago;
- XI. Rendir un informe de cuentas a la Asamblea General y a la Mesa Directiva de la A.C. , cuando así se requiera en coordinación con el prestador de servicios;
- XII. Velar porque el movimiento de fondos esté autorizado por la Secretaría de Hacienda, a través del registro correspondiente;
- XIII. Elaborar el presupuesto anual de ingresos y egresos;
- XIV. Deberá llevar el registro y permisos de proveedores autorizados.

**CAPÍTULO III
DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

ARTÍCULO 66.- La Asamblea General designara un Comité de Vigilancia mismo que será integrado de tres a cinco miembros que tendrán como cargo el de un presidente contralor, un secretario y de uno a diez Comisarios de Fase que serán electos en Asamblea General. Este Comité de Vigilancia estará encargado de vigilar que todos los acuerdos tomados en Asamblea sean llevados a cabo y que el manejo de los recursos corresponda a lo acordado, siendo éste claro y transparente, además de auxiliar a la Mesa Directiva de la A.C. en el análisis, planeación y detección de las diversas acciones que propicien el cumplimiento del Objeto Social de la A.C.

ARTÍCULO 67.- Son funciones del Comité de Vigilancia.

- I. Verificar que la Mesa Directiva de la A.C., así como, la empresa de administración y/o Administrador General cumpla con los acuerdos de la Asamblea General.
- II. Verificar los Estados de cuenta que debe rendir la Mesa Directiva de la A.C., así como, la empresa de administración y/o Administrador General ante la Asamblea y en su caso, da cuenta a esta de las observaciones encontradas.
- III. Coadyuvar con la empresa de administración y/o Administrador General a fomentar entre los asociados el respeto y la conservación del equipamiento y los espacios públicos del Fraccionamiento, así como, el cumplimiento de las aportaciones económicas que se fijen en la Asamblea General para la conservación del mismo.

- IV. Sesionar por lo menos de manera bimestral con la Mesa Directiva de la A.C.
- V. En caso de alguna irregularidad cometida por la empresa de administración y/o Administrador General tiene la responsabilidad de informar a la Mesa Directiva de la A.C. de dichas irregularidades.

Comisarios de Fase

- I. Remitir al secretario del Comité, antes de cada sesión, los documentos relativos a los asuntos que consideren se deban someter a la consideración de la Mesa Directiva de la A.C.;
- II. Analizar el orden del día y los asuntos a tratar, emitiendo los comentarios que estimen pertinentes;
- III. Ser los escrutadores en todas las Asambleas que se sesionen;
- IV. Emitir su voto en los asuntos sometidos a su consideración;
- V. Firmar las actas de las sesiones.

**CAPÍTULO IV
DE LA EMPRESA DE ADMINISTRACION
Y/O ADMINISTRADOR GENERAL
(PRESTADOR DE SERVICIOS PROFESIONALES).**

ARTÍCULO 68.- Son obligaciones de la empresa de Administración y/o Administrador General, mismas que le serán designadas mediante contrato de prestación de servicios profesionales mencionando algunas a continuación:

- I. Presentar a la Mesa Directiva de la A.C., para su aprobación un presupuesto anual del costo de sus servicios que de manera enunciativa y no limitativa pudiese ser de administración, de vigilancia, de mantenimiento y conservación del Fraccionamiento.
- II. Recibir los pagos, aportaciones y/o cuotas ordinarias y extraordinarias, establecidos a nombre de **“LA ASOCIACIÓN”** ;
- III. Solicitar a nombre de **“LA ASOCIACIÓN”** , el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, no pagadas en tiempo y forma, ejecutando las sanciones que correspondan,
- IV. Depositar en la cuenta de la Asociación Civil todos los pagos, aportaciones, cuotas ordinarias y extraordinarias, recibidos de sus asociados.
- V. Proporcionarle mantenimiento a las instalaciones generales y equipamiento público del Fraccionamiento, conforme a los recursos disponibles en el fondo correspondiente para tal fin.
- VI. Recabar los libros y la documentación relacionada con el Fraccionamiento, los que en todo momento podrán ser consultados por los asociados del Fraccionamiento
- VII. Ejecutar los acuerdos tomados en Asamblea General salvo que esta designe a otra persona.
- VIII. Sera responsable del manejo administrativo interno de **“LA ASOCIACIÓN”** y de llevar actualizados los estados de cuenta de todas las privadas vinculadas a la **“LA ASOCIACIÓN”**.
- IX. Rendir cuentas mensualmente de los ingresos y egresos del Fraccionamiento a la Mesa Directiva de

“LA ASOCIACIÓN” y al Comité de Vigilancia, para su revisión y en su caso aprobación.

- X. Contratar a nombre y por cuenta de los **“ASOCIADOS”** los servicios necesarios para su buen funcionamiento del Fraccionamiento.
- XI. Gestionar ante el Ayuntamiento la prestación de servicios públicos municipales al interior del Fraccionamiento, así como celebrar convenios con entidades públicas, sociales, privadas, con la única finalidad de obtener el mejoramiento en el Fraccionamiento.
- XII. Representar a los **“ASOCIADOS”** del Fraccionamiento, en todos los asuntos comunes relacionados con el mismo, conforme a los poderes otorgados por la Mesa Directiva de la A.C.
- XIII. Iniciar los procedimientos administrativos que procedan contra **“ASOCIADOS”** que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones al Código Civil del Estado de Hidalgo, los Estatutos de **“LA ASOCIACIÓN”** o reglamentación aplicable.

CAPÍTULO V

DE LAS APORTACIONES Y/O CUOTAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 69.- Son aportaciones y/o cuotas de conservación y mantenimiento ordinarias y extraordinarias las cantidades que determine la Asamblea General, para la realización de los distintos trabajos de mantenimiento, conservación, limpieza y vigilancia de los equipamientos y espacios públicos y comunes del Fraccionamiento y demás que se establezcan en el

reglamento interno y que deben ser pagadas mensualmente por los asociados.

- I. Las aportaciones y/o cuotas de conservación y mantenimiento ordinarias y extraordinarias deberán pagarse mensualmente o con la periodicidad que determine la Mesa Directiva de **“LA ASOCIACIÓN”** en Asamblea General y podrán ser modificadas únicamente mediante acuerdo de la Asamblea General, cuantas veces sea necesario.
- II. El monto de las aportaciones y/o cuotas de mantenimiento, inicialmente será definido por los **“ASOCIADOS FUNDADORES”**, lo anterior basándose en un presupuesto de gastos de conservación, mantenimiento, administración y vigilancia mismo que es avalado por la Mesa Directiva de **“LA ASOCIACIÓN”**.
- III. En la hipótesis prevista en el párrafo que antecede el pago de las aportaciones y/o cuotas de mantenimiento deberán realizarse mediante depósito a la cuenta de **“LA ASOCIACIÓN”** o a través del programa de domiciliación bancaria realizada a la cuenta de los **“ASOCIADOS”**, durante los primeros 5 días de cada mes a partir de la entrega de su vivienda del Fraccionamiento y la penalización por el incumplimiento de esta obligación será del 10 % (Diez por ciento) de interés mensual.
- IV. Las cuotas extraordinarias son aquellas determinadas por acuerdo de la Mesa Directiva de la A.C., cuando existan necesidades especiales y de interés colectivo en el Fraccionamiento, cuyo destino deberá informarse a la Asamblea General de **“ASOCIADOS”**.

- V. En caso de modificación de cuotas, deberá girarse una circular a todos los **“ASOCIADOS”**, quince días antes de que entren en vigor las nuevas cuotas.

TÍTULO TERCERO DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

CAPÍTULO I DE LAS MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 70.- Para modificar el presente Reglamento se realizara una Asamblea General Ordinaria la convocatoria deberá indicar en el orden del día las modificaciones que se pretenden efectuar y para que los acuerdos de la Asamblea tengan validez se requerirá que las decisiones sean aprobadas por una mayoría del 75 % (setenta y cinco por ciento) del total de los asociados.

CAPÍTULO II DEL FONDO DE RESERVA

ARTÍCULO 71.- El fondo de Reserva, se constituirá con el 5% de las aportaciones individuales, que los propietarios y asociados aportaran a la A.C., por concepto de **“Cuota de Conservación y Mantenimiento”** que se harán en proporción a las cuotas que a cada uno corresponda pagar por gastos comunes.

ARTÍCULO 72.- El fondo de Reserva se empleará para cubrir gastos de emergencia, así como los gastos normales cuyo importe no hubiere sido cubierto oportunamente por las aportaciones que a cada asociado corresponda pagar.

ARTÍCULO 73.- El encargado y responsable del manejo del Fondo de Reserva será el Administrador General quién deberá rendir cuentas del mismo a la Mesa Directiva de la A.C. o Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 74.-Para Constituir el fondo de mantenimiento, administración y de reserva cada propietario tendrá que contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

CAPÍTULO III DE LAS NOTIFICACIONES

ARTÍCULO 75.- Para todo lo relacionado con los contratos de enajenación, con la notificación de convocatorias, avisos y toda clase de comunicaciones, señalan como domicilio la unidad de la cual son propietarios y que manifiestan tener a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compra-venta respectiva.

Este domicilio se considerara idóneo y legalmente válido para los fines de notificaciones de este Reglamento, mientras el propietario interesado o sus sucesores ó causahabientes no giraren aviso de nuevo domicilio a la Administración por medio de comunicación escrita con acuse de recibo.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 76.-Para el caso de que algún propietario o asociado incumpla cualquiera de las obligaciones señaladas en el presente reglamento se hará acreedor a cualquiera de las sanciones siguientes:

1. Cuando no cumpla con el pago de las cuotas establecidas en el presente Reglamento, pagará intereses moratorios en los términos señalados en el mismo;
2. Se restringirá el derecho de voto a los **“ASOCIADOS”** que no cubran en el plazo fijado las cuotas relativas a los fondos de reserva, de mantenimiento y administración;
3. Cubrir el costo total que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por mal uso o negligencia;
4. Cuando construya o delimite áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o algún otro tipo de material se le impondrá una multa equivalente al pago de diez aportaciones del fondo de mantenimiento y administración, independientemente de la demolición de las obras realizadas, siendo por cuenta del infractor los gastos que se originen con motivo de ello;
5. Cuando diere cualquier uso a su área privativa que no sea el de uso habitación, o bien realice actos que impidan o hagan menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, aún en el interior de su propiedad, se le impondrá una multa equivalente al pago de dos aportaciones del fondo de mantenimiento y administración;
5. Cualquier otra sanción aplicable por la inobservancia de este Reglamento, serán determinadas por la Mesa Directiva de la A.C. , haciéndola del conocimiento al

Administrador General, para que este le notifique al infractor, dentro del término de cinco días hábiles siguientes a dicha determinación.

6.

ARTÍCULO 77.- Si transcurridos diez días posteriores a aquel en que le fue notificado al propietario y asociado del acuerdo de la Mesa Directiva de la A.C. en que se determinó la sanción o se firmó el convenio este no cumpliera con la misma, el Administrador General procederá a hacerla efectiva y/o en su caso notificar a la Autoridad Municipal para que la misma proceda a emitir las sanciones que para tal efecto, sean aplicables.

TÍTULO CUARTO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Lo no previsto en el presente Reglamento será decidido de acuerdo con las leyes y en especial, las disposiciones establecidas en el Código Civil vigente en el Estado de Hidalgo.

TÍTULO QUINTO DE LA EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO

Lo dispuesto en este Reglamento sólo puede extinguirse en los siguientes casos:

- 1.- Por acuerdo del 100% de los propietarios y asociados.

DE LA ORGANIZACIÓN INICIAL DE LAS PRIVADAS, CALLES Y AVENIDAS DEL FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 1.- GRUPO VINTE., citará a la primera Asamblea de Privada que se llevará a cabo dentro de los dos meses posteriores a la entrega de cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de las unidades integradas a cada Privada, avenida o calle. En esta Asamblea, se deberá de acordar lo siguiente:

1. Lista de asistencia.
2. Declaratoria del quorum.
3. Informe de actividades del Administrador General del Fraccionamiento.
4. Asentamiento del primer Administrador General en el libro de actas.
5. Funciones de la Mesa Directiva y del Comité de Vigilancia de la A.C.
6. Responsabilidades y función en la estructura de la A.C.
7. Puntualizar las funciones de los Representantes de Privada, así como la Elección de representantes de privada
8. Definir en su caso la cuota de privada para mejoras especiales.
9. Asuntos Generales.
9. Cierre de Asamblea.

ARTÍCULO 2.- La Administración General será responsable del mantenimiento, conservación y administración de la privada, obligando a cada propietario a cubrir “las cuotas de conservación y mantenimiento” y/o fondo de reserva, a partir de la fecha de la firma de escritura ante notario o entrega de vivienda, lo que suceda primero.

Dichas cuotas serán fijadas y definidas, en base a un presupuesto mensual de gastos por la Mesa Directiva de la A.C.

de la Asociación Civil y el Administrador General ., mismas que se identificarán por los medios necesarios a todos los interesados en adquirir una propiedad dentro del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 3.-Para dar cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la Asociación Civil y para efectos de iniciar operaciones administrativas, de contacto social y de Servicios, la facultad de efectuar el nombramiento del Administrador General quedará a cargo de los Asociados Fundadores, quienes firmaran contrato de prestación de Servicios profesionales con la persona física o moral designada para tal fin.