



## **I PRESENTACIÓN**

El Desarrollo Residencial Pulgas Pandas pretende conjuntar la independencia y privacidad que ofrecen las propiedades y edificaciones de carácter privativo con las ventajas propias de la copropiedad y de la organización gregaria de la vivienda. El presente Reglamento tiene por objeto dar una forma práctica y operacional a dicha conjunción, con la certeza de que su mejor garantía es la conciencia y la responsabilidad de los residentes de esa doble propiedad: la privativa y la comunal.

## **II FUNDAMENTO LEGAL**

ARTÍCULO 1o. De conformidad con el Código Civil vigente para el estado de Aguascalientes y dando cumplimiento a lo que estipula la ley reglamentaria del propio ordenamiento se emite el presente Reglamento.

## **III DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO RESIDENCIAL PULGAS PANDAS**

ARTÍCULO 2o. El Desarrollo Residencial Pulgas Pandas se encuentra localizado en el boulevard Aguascalientes esquina con la avenida Independencia, en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes. Su superficie, medidas y colindancias se especifican en el Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 3o. El Desarrollo Residencial Pulgas Pandas está constituido por un conjunto de terrenos de carácter privativo y por un área de propiedad común destinada a estacionamientos, vías de circulación y acceso, casetas de vigilancia, jardines, áreas verdes, etc. En ambos casos, las superficies y colindancias se establecen en el Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 4o. La finalidad que puede darse a los terrenos y los requerimientos que se establecen para construir en ellos dependen de las características que se indican en la siguiente clasificación:

- a) Terrenos unifamiliares. Se trata de los terrenos en cuya superficie sólo se podrá construir una casa habitación según las especificaciones que se señalan en el capítulo VI.
- b) Terrenos plurifamiliares. Son aquellos que están destinados a un conjunto unitario de residencias; las condiciones y requerimientos de construcción se estipulan en el capítulo VI.



c) Terrenos para servicios a la comunidad. Se consideran de esta manera los terrenos que según el plan maestro de uso del suelo están destinados a la construcción de establecimientos que presten servicios a la comunidad. En este caso, además de sujetarse a las normas de construcción señaladas en el capítulo VI, los interesados deberán contar con la autorización de la Empresa Promotora o del Comité de Propietarios en relación con el destino o giro comercial que quieran dar a su establecimiento.

## **IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

ARTÍCULO 5o. El propietario podrá enajenar, gravar o arrendar su propiedad privativa, incluyendo los derechos que le correspondan sobre los bienes de carácter común, y, en general, ejercer sobre ella todos los actos de dominio a que lo faculta la ley.

ARTÍCULO 6o. En caso de vender su propiedad, el propietario se obliga a ceder al adquirente el monto que, en el momento de la enajenación, le corresponda por su contribución al fondo de reserva. De igual manera tiene la obligación de exigirle su expresa conformidad con las disposiciones que se estipulan en el presente Reglamento, conformidad que quedará asentada en las escrituras.

ARTÍCULO 7o. Antes de escriturar, el propietario debe haber cubierto las cuotas de participación establecidas para integrar el fondo de reserva, lo mismo que las cuotas de mantenimiento que adeude desde que la Empresa Promotora puso la propiedad a su disposición hasta el momento de la escrituración.

ARTÍCULO 8o. Los propietarios podrán modificar el interior de sus construcciones siempre y cuando esta modificación no entrañe la división del terreno en más unidades privativas de las previstas en los planos originales.

ARTÍCULO 9o. Ningún propietario podrá hacer modificaciones en el interior de sus construcciones si éstas afectan los muros que separan su propiedad de las colindantes o si supone alteraciones en las fachadas que no han sido aprobadas por la Comisión de Proyectos.

ARTÍCULO 10. Ningún propietario podrá llevar a cabo obra alguna en las áreas de propiedad común, aunque resultara de beneficio para la comunidad, si no cuenta con la aprobación expresa del Comité de Propietarios y de la Comisión de Proyectos; si pese a esta disposición algún propietario actuara en ese sentido, los gastos, perjuicios o daños que pudiera ocasionar la obra deberán ser reparados por el ejecutor, y los beneficios a que diera lugar corresponderán a todos los propietarios en proporción a su respectivo indiviso y sin obligación de pagar indemnización al ejecutor.



ARTÍCULO 11. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes conforme a la naturaleza y destino de los mismos y sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO 12. Cualquier desperfecto o daño que un propietario o sus familiares, invitados, huéspedes, etc., cause en las áreas comunes o en alguna propiedad será reparado con cargo a su cuenta.

ARTÍCULO 13. Es obligación de cada propietario vigilar que en sus espacios privativos no suceda nada que pueda menoscabar la apariencia y reputación del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas, ni alterar la tranquilidad de los demás residentes.

ARTÍCULO 14. Con la intención de preservar la tranquilidad del lugar y de sus habitantes, está prohibido transitar por las vialidades del Desarrollo Residencial en automóviles que lleven el escape abierto; con la misma finalidad, se prohíbe tocar el claxon — si no es estrictamente necesario — lo mismo que ocasionar ruidos que puedan resultar molestos para los residentes.

ARTÍCULO 15. Los medios de transporte (automóviles. camiones. motocicletas, etc.) sólo podrán transitar por las vialidades construidas para tal efecto y a una velocidad máxima de 30 km/h.

ARTÍCULO 16. Los conductores de automotores deberán dar preferencia. de tránsito a los peatones y a los ciclistas.

ARTÍCULO 17. En las propiedades privativas se podrán tener animales de compañía, tales como perros, gatos o aves de trino. siempre y cuando su dueño tome las medidas necesarias para que no causen molestias a otras personas o invadan otras propiedades.

ARTÍCULO 18. El Club de Golf Pulgas Pandas que colinda con el Desarrollo Residencial es una propiedad privada por lo que el acceso al mismo, incluyendo el acceso al campo de golf, es exclusivo para las personas que estén debidamente acreditadas como socios del Club y cumplan con las disposiciones que el propio Club establezca. Existen, sin embargo. convenios entre el Desarrollo Residencial y el Club de Golf Pulgas Pandas. de tal manera que el Club se obliga a no bardear las colindancias del campo de golf con las propiedades del Desarrollo Residencial, a cambio de que se le conceda servidumbre de paso a sus socios en ciertas vialidades que coinciden con el camino que deben seguir los golfistas.

ARTÍCULO 19. El campo de golf sólo podrá ser usado —acatando las normas que señale el Club- por los golfistas. Está prohibido utilizarlo para paseos, reuniones campestres, etc.

ARTÍCULO 20. Cualquier persona que, en desacato a las disposiciones asentadas en los dos artículos anteriores, transite por el campo de golf. lo hace bajo su propio riesgo; si resultara accidentado como consecuencia del juego no tiene derecho a hacer reclamación alguna.



ARTÍCULO 21. Queda estrictamente prohibido meterse en los lagos, utilizarlos para nadar o introducir en ellos cualquier objeto, ya que estas áreas son exclusivamente ornamentales y son privativas del Club de Golf Pulgas Pandas.

ARTÍCULO 22. Queda estrictamente prohibido portar o usar armas de fuego o de impulsión por aire.

## **V DE LAS CUOTAS**

ARTÍCULO 23. Las cuotas generales de mantenimiento que los propietarios tendrán que pagar mensualmente. así como la contribución que deberán hacer al fondo de reserva, estarán determinados por los reglamentos que establezca la Administración del Desarrollo Residencial —con la aprobación del Comité de Propietarios— y por los mecanismos que se estipulan en este Reglamento.

ARTÍCULO 24. Tienen carácter de cargas comunes:

a) Los gastos de reparación y conservación de cualquier especie que deban aplicarse a las áreas, servicios, instalaciones, etc.. de propiedad común.

b) Los sueldos, honorarios, prestaciones y gratificaciones del personal que preste sus servicios en el Desarrollo Residencial Pulgas Pandas.

c) El pago de derechos y los gastos por el suministro y consumo de agua y de energía eléctrica de todas las áreas y servicios.

d) Las primas que deban pagarse por los seguros que amparen propiedades de carácter común.

e) El pago de responsabilidades civiles que pudieran surgir.

f) El impuesto predial y cualquier otro que se derive de la propiedad o de su uso, en tanto la Tesorería no formule las cuentas individuales de cada propietario

ARTÍCULO 25. La cuota general de mantenimiento deberá pagarse mensualmente por adelantado. Si transcurrido el mes correspondiente el propietario no ha cubierto su cuota, se le sancionará con el pago de un interés moratorio aplicable al monto de la cuota vencida. Este interés se calculará tomando como base el equivalente a diez puntos adicionales sobre el costo porcentual promedio (CPP) establecido por el Banco de México para el periodo en cuestión. El ingreso que se obtenga por estas sanciones se sumará al fondo de reserva.

ARTÍCULO 26. Las cuotas generales de mantenimiento se actualizarán automáticamente ajustándose a los mismos incrementos porcentuales que se determinen por ley para los salarios mínimos: cualquier modificación distinta a la estipulada sobre el monto de dichas cuotas deberá ser aprobada por el Comité de Propietarios.

ARTÍCULO 27. Para lograr el pago oportuno de las cuotas, la Administración gozará de todas las facultades que le confiere la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 28. La Administración tiene la obligación de dar a conocer mensualmente a todos los condueños el nombre de los propietarios morosos y el importe de sus adeudos.

ARTÍCULO 29. Los gastos y erogaciones motivados por la administración, operación y mantenimiento del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas serán liquidados con los fondos recaudados para este fin mediante las cuotas mensuales de mantenimiento. Si estos recursos no fueran suficientes, el excedente se cubrirá con cuotas extraordinarias que para tal efecto apruebe la Asamblea de Propietarios o el Comité de Propietarios.

## **VI DE LA COMISIÓN DE PROYECTOS Y DE LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES PARA EL USO DEL SUELO. LA CONSTRUCCIÓN Y EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

ARTÍCULO 30. Con objeto de preservar la belleza natural del paisaje, lograr un mejor uso del terreno y mantener un desarrollo armónico del conjunto residencial, se establecen las siguientes disposiciones y se reconoce a la Comisión de Proyectos como el organismo responsable de vigilar su cumplimiento.

ARTÍCULO 31. La Comisión de Proyectos será nombrada por la Empresa Promotora, en tanto no esté organizado el Comité de Propietarios.

ARTÍCULO 32. En ningún caso se podrán llevar a cabo construcciones o modificaciones arquitectónicas si no se cuenta con la aprobación expresa de la Comisión de Proyectos.

ARTÍCULO 33. Para que un proyecto sea aprobado por la Comisión de Proyectos debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Carta de solicitud de aprobación del proyecto dirigida a la Comisión de Proyectos del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas firmada por el propietario y por el proyectista. Ambos deberán hacer explícito que tienen conocimiento de las disposiciones contenidas en el presente Realamento así como su voluntad de acatarlas.
- b) Presentar dos juegos de planos en los que se incluyan las plantas arquitectónicas, los cortes y las fachadas frontal, posterior y laterales.



c) Lista de especificaciones de acabados exteriores. incluyendo su color y textura. d) Especificaciones de jardinería.

ARTÍCULO 34. Salvo en los terrenos destinados en los planos del Desarrollo Residencial al establecimiento de servicios para la comunidad sólo se permitirá la construcción de casas residenciales. Por ningún motivo se podrá dar a estas construcciones un uso distinto al habitacional.

ARTÍCULO 35. Las residencias serán unifamiliares; está prohibido subdividir las casas o los terrenos.

ARTÍCULO 36. Antes de empezar una construcción se deberán rectificar el deslinde del terreno y, en su caso, el ancho de la banqueta con la Comisión de Proyectos.

ARTÍCULO 37. La construcción de casas tendrá una restricción de 4 m al frente, a partir del paramento del terreno, y una restricción lateral de 1 m hasta el primer tercio del fondo del terreno, a partir del paramento de la propiedad (véase esquema en la página 15).

ARTÍCULO 38. Las zonas de restricción quedarán destinadas obligatoriamente para áreas verdes.

ARTÍCULO 39. La altura máxima de la construcción será de 8 m a partir del nivel de la calle.

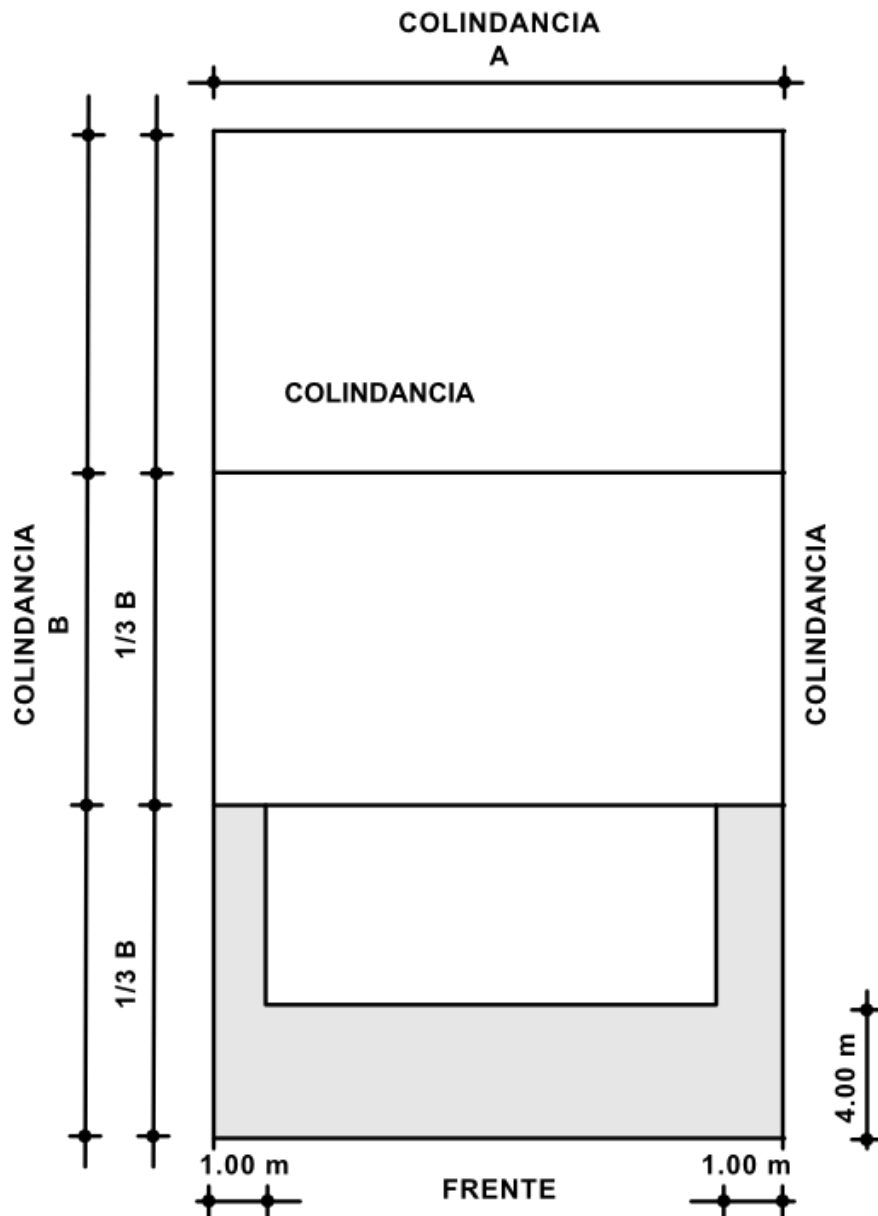
ARTÍCULO 40. Se prohíbe construir bardas al frente del terreno o en sus colindancias. Las divisiones entre propiedades serán medianeras y podrán hacerse con setos o con malla de alambre sostenida en postes de metal de no más de 1.7 m de altura, sin alambre de púas y respetando las restricciones antes señaladas. A ambos lados de la malla debe reservarse una zona para el cultivo de plantas trepadoras, como la hiedra, la bugambilia o el jazmín. El área de restricción lateral, la que corresponde al primer tercio del terreno del frente hacia atrás, sólo podrá delimitarse con setos. En el caso de propiedades que colinden con la barda que circunscribe los terrenos del Desarrollo Residencial, se podrán levantar sobre ella alambradas de 1 m de altura. Salvo la excepción que se indica en el art. 42. ninguna otra obra. modificación o alteración será permitida ya que esta barda forma parte de las propiedades de carácter común.

ARTÍCULO 41. Cualquier división entre dos propiedades será medianera y los gastos que se deriven de su mantenimiento deberán repartirse entre los vecinos que la compartan.

ARTÍCULO 42. Por razones de seguridad de la comunidad y para preservar la privacidad del lugar, queda estrictamente prohibido construir accesos o puertas que comuniquen terrenos particulares con los exteriores del Desarrollo Residencial. Como única excepción, en el caso de terrenos destinados a servicios a la comunidad y dependiendo de su proyecto específico. la Empresa Promotora o Comisión de Proyectos podrá autorizar un acceso directo.

ARTÍCULO 43. Los techos que se construyan con inclinación, deberán tener una pendiente mínima de 20% y estar cubiertos con teja roja de barro, o con un material similar, siempre y cuando se cuente con la autorización de la Comisión de Proyectos.

ARTÍCULO 44. Las fachadas y muros soportantes podrán ser en su cara externa de aplanado de mezcla pintado, cantera, block de tepetate y tabique aparente. El empleo de cualquier otro material requiere la aprobación de la Comisión de Proyectos.





ARTÍCULO 45. El Desarrollo Residencial cuenta con tanque elevado y con cisterna general por lo que no se permitirá la instalación de tinacos particulares. De igual manera queda prohibido que los tanques de gas, los espacios para el tendido de la ropa o cualquier otra cosa que altere la unidad del conjunto o deteriore la armonía del paisaje. quede expuesta a la vista desde otra propiedad, casa o vía de circulación.

ARTÍCULO 46. Se prohíbe la instalación de antenas aéreas individuales ya que el Desarrollo Residencial cuenta con antena maestra de radio y televisión.

ARTÍCULO 47. Sólo podrán colocarse anuncios o letreros particulares en las áreas comerciales. siempre y cuando su diseño y contenido haya sido aprobado por la Comisión de Proyectos.

ARTÍCULO 48. Con el objeto de evitar la presencia de plagas que puedan afectar los pastos del campo de golf y áreas verdes, tanto particulares como de propiedad común. la Comisión de Proyectos hará saber en su oportunidad qué viveros cuentan con su visto bueno para que los propietarios puedan adquirir en ellos las plantas (árboles, pastos, setos, etc.) que requieran. No se permitirá la siembra de ningún tipo de vegetación que no provenga de los viveros autorizados por la Comisión de Proyectos, y cualquier daño que resultará por desatender esta disposición será reparado con cargo a la cuenta del infractor.

ARTÍCULO 49. Las albercas particulares deberán contar con sistema de filtración. tratamiento de agua y recirculación.

ARTÍCULO 50. Toda residencia deberá contar, por lo menos, con un estacionamiento dentro de su área privativa.

ARTÍCULO 51. Por ningún motivo se permitirán construcciones de carácter provisional o temporal para uso habitacional.

ARTÍCULO 52. Queda estrictamente prohibida la construcción de fosas sépticas.

ARTÍCULO 53. Para los terrenos plurifamiliares destinados a la construcción de conjuntos condominiales horizontales, además de las normas antes señaladas, se estipulan las siguientes disposiciones:

a) Se prohíbe la alteración de fachadas y la construcción de elementos externos no previstos en los planos originales, si no se cuenta con la aprobación expresa de la Comisión de Proyectos.

b) En caso de ser necesaria la delimitación física de jardines o terrazas de carácter privativo. sólo se podrá hacer a base de setos o de malla de alambre —de no más de 1.7 m de altura— cubierta por plantas trepadoras.





c) En ningún caso los exteriores de las casas podrán pintarse de un color distinto del aprobado para el conjunto.

d) Se prohíbe la instalación de lámparas o reflectores que queden dirigidos hacia otra casa o terreno

ARTÍCULO 54. El propietario que se encuentre construyendo su residencia o su establecimiento comercial se obliga a cumplir con las siguientes disposiciones:

a) Los materiales y desperdicios de construcción deben almacenarse dentro de los límites privativos del terreno sobre el que se construye; por ningún motivo pueden depositarse en áreas de propiedad común o en otros terrenos.

b) todo trabajo de construcción debe realizarse dentro de los límites privativos de la propiedad.

c) Para la ejecución de las obras deben tomarse todas las medidas técnicas necesarias para evitar accidentes y daños o perjuicio a otras personas o a otras propiedades.

d) Cualquier daño o perjuicio que se cause a un particular o a propiedades de carácter común como consecuencia de una obra, será reparado de manera inmediata por cuenta del propietario del inmueble en construcción, quien se obliga a emplear para dicha reparación materiales iguales a los originales.

e) Desde el inicio de una construcción hasta su terminación debe trabajarse de modo continuo. de forma que pueda garantizarse su conclusión en un plazo razonable.

f) Los trabajos de construcción que resulten ruidosos o que puedan representar molestias a los residentes o vecinos, sólo se podrán llevar a cabo de lunes a viernes de las 8:00 a las 19:00 horas y los sábados de las 8:00 a las 13:00 horas. Por ningún motivo se permitirá este tipo de trabajos los domingos y los días festivos.

a) Los vehículos que se empleen para el transporte de materiales de construcción sólo podrán circular —respetando el horario señalado en el inciso anterior— por los accesos que se señalen para tal efecto y deberán tomar las medidas necesarias para evitar el deterioro de las superficies en que maniobren.

ARTÍCULO 55. Para garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este apartado. los propietarios se obligan a permitir la entrada en sus obras de las personas que la Comisión de Proyectos designe para tal efecto.



## VII DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 56. La administración del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas estará a cargo de la persona física o moral que designe el Comité de Propietarios.

ARTÍCULO 57. El administrador celebrará un contrato de prestación de servicios con el presidente del Comité de Propietarios, quien le otorgará notarialmente los poderes que la Asamblea de Propietarios le confiere.

ARTÍCULO 58. El administrador es el representante legal del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas y contará con todas las facultades de representación propias de un apoderado para administrar los bienes comunes, para resolver asuntos legales relacionados con el Desarrollo Residencial Pulgas Pandas y, en general, para tratar o gestionar cualquier asunto referente a él.

ARTÍCULO 59. El administrador debe hacer un depósito en efectivo o presentar una fianza por la cantidad que determine el Comité de Propietarios como garantía de posibles responsabilidades que pudiera contraer en el ejercicio de sus actividades.

ARTÍCULO 60. Sólo por acuerdo del Comité de Propietarios puede dispensarse al administrador de la obligación señalada en el artículo anterior.

ARTÍCULO 61. El administrador tiene bajo su responsabilidad el mantenimiento, operación y administración del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas, la vigilancia del estricto cumplimiento del presente Reglamento y del Código Sanitario y la ejecución de los acuerdos que tome la Asamblea de Propietarios o el Comité de Propietarios.

ARTÍCULO 62. Para cumplir con las responsabilidades señaladas en el artículo anterior, el administrador podrá hacer las contrataciones que considere necesarias y deberá vigilar que las condiciones laborales, así como la eficiencia y capacidad de los trabajadores sean las adecuadas.

ARTÍCULO 63. El administrador debe vigilar que se contraten los seguros necesarios para la protección del Desarrollo Residencial y que se paguen oportunamente las primas que dichos seguros suponen.

ARTÍCULO 64. Cualquier disposición que tome el administrador es de carácter obligatorio para todos los propietarios, salvo que sea vetada por la Asamblea de Propietarios o por el Comité de Propietarios: dado el caso, el administrador deberá informar a los interesados que dicha disposición se ha anulado.

ARTÍCULO 65. El administrador deberá presentar ante el Comité de Propietarios el conjunto de mecanismos contables que propone para administrar el Desarrollo Residencial Pulgas Pandas con eficiencia y de manera transparente para los interesados.



ARTÍCULO 66. El administrador deberá abrir una cuenta de cheques a nombre del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas para depositar en ella todos los ingresos que por cualquier concepto se perciban y para efectuar a través de ella los pagos que deban hacerse.

ARTÍCULO 67. A partir del segundo mes de funciones y antes del día 20 de cada mes, el administrador enviará a los propietarios un informe de los ingresos y egresos del mes anterior, así como del saldo bancario, de los adeudos y de los acreedores relacionados con el Desarrollo Residencial a la fecha de cerrar dicho informe.

ARTÍCULO 68. Es también obligación del administrador convocar la Asamblea de Propietarios mediante un citatorio por escrito dirigido a cada propietario y entregado bajo recibo en el Desarrollo Residencial Pulgas Pandas o enviando por correo certificado a la dirección que para tal efecto haya notificado el propietario en cuestión. Además, dichos citatorios deben colocarse en la administración y en los lugares más concurridos del Desarrollo Residencial, lo mismo que difundirse en los principales periódicos de Aguascalientes, Aguascalientes.

ARTÍCULO 69. El administrador debe asentar en cada citatorio que convoque a asamblea el orden del día, lo mismo que el lugar, el día y la hora en que se llevará a cabo; además, el administrador debe vigilar que dichos citatorios lleguen a los interesados con una anterioridad no menor de siete días y no mayor de veintiuno.

## **VII DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS**

ARTÍCULO 70. La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas.

ARTÍCULO 71. La Asamblea de Propietarios deberá reunirse anualmente en asamblea ordinaria.

ARTÍCULO 72. La Asamblea de Propietarios, en su primera asamblea, deberá nombrar al Comité de Propietarios (véase capítulo X).

ARTÍCULO 73. Los propietarios de terrenos o de edificaciones que formen en sí una unidad pueden organizarse en Asambleas o con Comités propios y autónomos para tratar y resolver los asuntos relativos a su copropiedad, siempre y cuando se apeguen a lo que estipula el presente Reglamento.

ARTÍCULO 74. Los acuerdos que tome la Asamblea de Propietarios serán de carácter obligatorio para todos los residentes, siempre y cuando dichos acuerdos se hayan establecido según lo que estipula este Reglamento.



ARTÍCULO 75. La Asamblea de Propietarios podrá destituir al Comité de Propietarios en pleno o a cualquiera de sus miembros siempre y cuando así se decida en asamblea y se cuente con una votación en ese sentido respaldada por un número de propietarios tal que represente por lo menos el 60% del valor total del Desarrollo Residencial. según los porcentajes que se establecen en la tabla de indivisos.

## IX DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 76. La convocatoria para la primera asamblea será hecha por la Empresa Promotora del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas, siguiendo los mismos procedimientos que se indican en los artículos 68 y 69. Las subsiguientes asambleas serán convocadas por el administrador según lo que se señala en esos mismos artículos.

ARTÍCULO 77. Para llevarse a cabo las asambleas —en una primera convocatoria— deberá contarse con la asistencia de un número tal de propietarios que represente por lo menos el 60% del valor del Desarrollo Residencial, según los porcentajes que se establecen en la tabla de indivisos; de no cumplirse con este requisito se hará una segunda convocatoria y la asamblea se celebrará con los propietarios que concurran a ella.

ARTÍCULO 78. Será presidente de la asamblea el presidente del Comité de Propietarios. En tanto no se haya formado el Comité de Propietarios, el administrador o un representante de la Empresa Promotora fungirá como coordinador de la asamblea para que se constituya dicho **Comité**. según lo que se establece en el artículo 89.

ARTÍCULO 79. En las asambleas, el cargo de secretario le corresponde al administrador; en tanto no haya sido nombrado el administrador, un representante de la Empresa Promotora desempeñará esa función.

ARTÍCULO 80. El secretario deberá llevar el libro de actas en el que se asentarán los acuerdos tomados en la asamblea.

ARTÍCULO 81. En cada asamblea deberá nombrarse un escrutador para que haga el recuento de los votos con apego a lo que se estipula en el artículo

82. ARTÍCULO 82. Por cada terreno unifamiliar que se posea se tendrá derecho a un voto, lo mismo que por cada 300 m' de terrenos plurifamiliares o de terrenos destinados para servicios a la comunidad.

ARTÍCULO 83. Para que una propuesta se considere como acuerdo de asamblea deberá someterse a votación y contar con el 50% más 1 de votos, excepto en los casos o resoluciones en los que el mismo Reglamento o la Ley estipule un porcentaje determinado de votos.



ARTÍCULO 84. Todo propietario tiene derecho a voz y voto en las asambleas y en caso de no asistir tiene facultades para nombrar un representante con estos mismos derechos, siempre y cuando lo acredite oportunamente ante la administración y ante el presidente de la asamblea mediante carta poder.

ARTÍCULO 85. En los casos en que existan varios propietarios para una misma propiedad éstos deberán nombrar un representante ante la Asamblea para que ejerza sus derechos de voz y voto, esto sin restringir su derecho individual de asistir a las asambleas y de deliberar con su representante.

ARTÍCULO 86. Las asambleas extraordinarias pueden ser convocadas en los casos que el administrador o el Comité de Propietarios lo considere oportuno y para su ejecución se seguirán los mismos mecanismos y se cumplirán los mismos requisitos que para las asambleas ordinarias.

ARTÍCULO 87. Los propietarios podrán convocar a asamblea extraordinaria siempre y cuando dicha asamblea sea propuesta por un número de propietarios tal que represente por lo menos la cuarta parte del valor del Desarrollo Residencial, según los porcentajes que se establecen en la tabla de indivisos.

## **X DEL COMITÉ DE PROPIETARIOS**

ARTÍCULO 88. El Comité de Propietarios es el órgano representativo de la Asamblea de Propietarios y será elegido por ella en su primera sesión.

ARTÍCULO 89. El Comité de Propietarios estará constituido por un presidente, un secretario, un tesorero, dos vocales y un suplente para cada uno de estos cargos. La Asamblea nombrará entre los propietarios presentes, primeramente a los candidatos para presidente del Comité, hecho lo cual se procederá a la votación y ocupará el puesto el propietario que haya tenido mayor número de votos; en caso de empate se procederá a una nueva votación general exclusivamente entre los candidatos que hayan empatado. El propietario que en la votación quede en segundo lugar será el presidente suplente. El mismo procedimiento se seguirá para la encomienda de los demás cargos y para la designación de los suplentes.

ARTÍCULO 90. Los titulares desempeñarán sus funciones durante un año, transcurrido el cual los suplentes pasarán a ser titulares y la Asamblea de Propietarios. en su asamblea ordinaria, nombrará por votación a los nuevos suplentes. Los titulares que entregan su cargo pueden ser electos para los puestos vacantes. La finalidad de estas medidas es dar cierta continuidad a las tareas que emprenda el Comité, así como aprovechar la experiencia que se va adquiriendo en el desempeño de estas labores. ARTÍCULO 91. Además de las atribuciones ya citadas en el presente Reglamento, el Comité de Propietarios tiene la



facultad de nombrar o de ratificar al administrador y a la Comisión de Proyectos del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas.

ARTÍCULO 92. Es responsabilidad del Comité de Propietarios vigilar la administración y el mantenimiento del Desarrollo Residencial, revisar su contabilidad. constatar que el administrador lleve a cabo los acuerdos que tome la Asamblea de Propietarios o el mismo Comité; dar su visto bueno a las obligaciones que en nombre del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas contraiga el administrador y supervisar las tareas que desempeñe la Comisión de Proyectos.

ARTÍCULO 93. Es también obligación del Comité de Propietarios vigilar que se cumplan las disposiciones contenidas en este Reglamento y amonestar o sancionar al propietario que las infrinja.

ARTÍCULO 94. El Comité de Propietarios está facultado para actuar jurídicamente en contra de cualquier propietario que viole algún estatuto del presente Reglamento o que con su comportamiento altere el orden o comprometa el buen nombre del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas.

ARTÍCULO 95. Antes de sancionar a un propietario o de proceder jurídicamente en su contra. el Comité de Propietarios deberá escuchar la versión o las razones que el interesado quiera exponer.

ARTÍCULO 96. Los cargos que ocupan los miembros del Comité son honoríficos y sólo como una retribución simbólica de la comunidad al trabajo que realizan, los propietarios que desempeñen cargos titulares quedarán exentos de su cuota ordinaria de mantenimiento durante el periodo de su gestión.

## **XI DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO RESIDENCIAL PULGAS PANDAS Y DE LA CANCELACIÓN DEL RÉGIMEN EN CONDominio**

ARTÍCULO 97. Para que sea considerada como acuerdo de la Asamblea de Propietarios una propuesta relativa a la reconstrucción parcial o total del Desarrollo Residencial (situación que puede presentarse, por ejemplo, en caso de siniestro), deberá contarse con el apoyo de un número de votos que represente a los propietarios de, por lo menos, el 75% del valor total del Desarrollo Residencial.

ARTÍCULO 98. El régimen condominial del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas sólo podrá liquidarse por acuerdo de un número de propietarios tal que represente por lo menos el 75% del valor total del Desarrollo Residencial. La resolución deberá ser firmada por cada uno de ellos y notificada legalmente al Registro Público de la Propiedad para que se cancele dicho régimen.



ARTÍCULO 99. La liquidación o cancelación del régimen en condominio será efectuada por el administrador o por la persona que la Asamblea de Propietarios designe para tal efecto; su elección deberá contar con la aprobación de un número de propietarios tal que represente por lo menos el 75% del valor del Desarrollo Residencial. A la persona que se le encomiende esta tarea se le otorgarán poderes notariales para representar a todos los condueños.

## **XII DE LA COMPETENCIA JURÍDICA DEL REGLAMENTO DE SU INTERPRETACIÓN Y DE SU MODIFICACIÓN**

ARTÍCULO 100. Para los efectos del presente Reglamento, el valor de las propiedades individuales se determinará en relación con el valor total del Desarrollo Residencial, según los porcentajes que se establecen en la tabla de indivisos e independientemente de las mejoras o deterioros que puedan sufrir dichas propiedades.

ARTÍCULO 101. Cualquier caso no previsto en el presente Reglamento será resuelto de acuerdo con lo que estipule la Ley o la Escritura constitutiva. Si dicho caso no encontrara solución en esas instancias, el Comité de Propietarios lo analizará y dictará las medidas a seguir.

ARTÍCULO 102. Cualquier reforma al presente Reglamento debe contar con la aprobación de un número de propietarios tal que represente por lo menos el 75% del valor del Desarrollo Residencial. La modificación, supresión o adición que se proponga debe incluirse para su discusión en el orden del día de la convocatoria a la asamblea que le dará curso.

ARTÍCULO 103. Las modificaciones, supresiones o adiciones que se hagan a este Reglamento tendrán validez a partir del momento en que el acta en que se asienten quede inscrita en el Registro Público de la Propiedad; entre tanto seguirán vigentes las disposiciones originales.

ARTÍCULO 104. Los tribunales de Aguascalientes, Aguascalientes, son los órganos competentes para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en este Reglamento.

## **XIII TRANSITORIOS**

ARTÍCULO PRIMERO. En tanto no se constituya la Asamblea de Propietarios y el Comité de Propietarios, la Empresa Promotora deberá nombrar a la Comisión de Proyectos y al administrador provisionales y asumir las facultades y responsabilidades que el presente Reglamento, atribuye al Comité de Propietarios para garantizar la correcta operación del Desarrollo Residencial Pulgas Pandas.

**Pirul 2-A. Pulgas Pandas Country Club.**

CP. 20138, Aguascalientes, Ags. (449) 300 4000

[pulgaspandas.org](http://pulgaspandas.org)



ARTÍCULO SEGUNDO. El administrador provisional deberá rendir un informe mensual de ingresos y egresos a la comisión que para tal efecto designe la Empresa Promotora y pedir el visto bueno de dicha comisión para los gastos o erogaciones que deba haber.

ARTÍCULO TERCERO. Cuando la Empresa Promotora haya entregado un número tal de unidades que representen más del 50% del valor total del Desarrollo Residencial, el administrador provisional convocará a la Asamblea de Propietarios para que ésta elija al Comité de Propietarios que habrá de representarla.