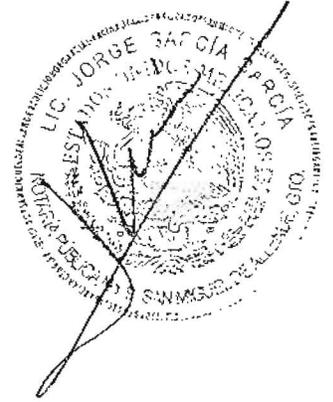


VISTA  
ANTIGUA



# VISTA ANTIGUA

## REGLAMENTO



## INDICE

### INTRODUCCIÓN

### SECCIÓN I

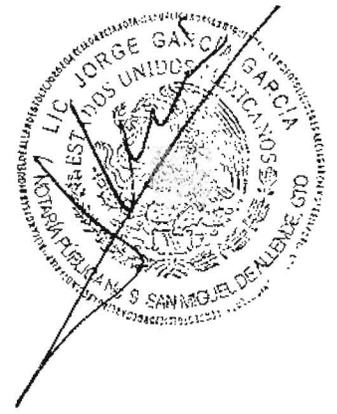
#### ESTIPULACIONES GENERALES

- 1.1 Restricciones en azoteas
- 1.2 Estándares Generales de Señalización
- 1.3 Basura y Desperdicios
- 1.4 Ruido
- 1.5 Construcción de Mejoras
- 1.6 Reparación de Edificios
- 1.7 Alteración o Remoción de Mejoras
- 1.8 Materiales para Techos
- 1.9 Líneas Subterráneas de Servicios Públicos
- 1.10 Drenaje
- 1.11 Actividades Peligrosas
- 1.12 Estructuras Temporales
- 1.13 Criterio Ecológico

### SECCIÓN II

- 2.1 Minar y Perforar
- 2.2 Artículos Antiestéticos; Vehículos
- 2.3 Casas Rodantes, Remolques y Vehículos Recreativos
- 2.4 Cercas y Muros
- 2.5 Animales – Animales Domésticos
- 2.6 Mantenimiento de Pastos y Jardíneras
- 2.7 Actividades de la Construcción
- 2.8 Conformidad con las disposiciones del Reglamento de Vista Antigua
- 2.9 Construcción en el Sitio
- 2.10 Requisitos del Límite para la Construcción de Cercas y Bardas
- 2.11 Rentas
- 2.12 No Garantía de Ejecución
- 2.13 Inicio y terminación de Mejoras
- 2.14 Recursos Específicos para el Incumplimiento de la Sección 2.13
- 2.15 Obstrucciones de la Vista

VISTA  
ANTIGUA



- 2.16 Restricciones de Altura
- 2.17 Cinturón Verde o Áreas de Servicio
- 2.18 Subdivisión

### **SECCIÓN III**

#### **RESTRICCIONES DE USO**

- 3.1 General
- 3.2 Áreas Comunes
- 3.3 Mejoras Recreativas

### **SECCIÓN IV**

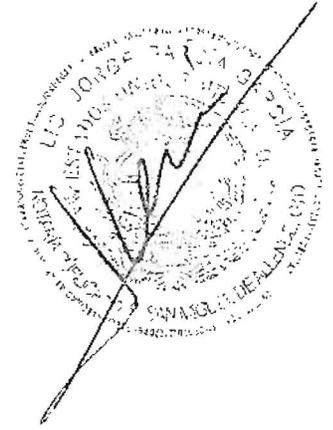
#### **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VISTA ANTIGUA A.C.**

- 4.1 Organización
- 4.2 Membresías
- 4.3 Derechos de Voto
- 4.4 Facultades y Autoridad de la Asociación
- 4.5 Autoridad del Mantenimiento y del Paisaje
- 4.6 Infraestructura
- 4.7 Áreas Comunes
- 4.8 Seguridad de la Comunidad
- 4.9 Calles Privadas
- 4.10 Reglas de la Mesa Directiva
- 4.11 Indemnización

### **SECCIÓN V**

#### **COMITÉ ARQUITECTÓNICO**

- 5.1 Aprobación de Planos y Especificaciones
- 5.2 Membresías del Comité Arquitectónico
- 5.3 Acciones del Comité Arquitectónico
- 5.4 Miembros Consultivos



- 5.5 Término
- 5.6 Derechos del Desarrollador a Designar
- 5.7 Adopción de Reglas
- 5.8 Pautas de Diseño
- 5.9 Revisión de la Construcción Propuesta
- 5.10 Variaciones
- 5.11 Irrenunciabilidad de Aprobaciones Futuras
- 5.12 Trabajo en Curso
- 5.13 Dirección
- 5.14 Presentación y Tarifas
- 5.15 Aviso de Conformidad

## SECCIÓN VI

### FONDOS Y GRAVÁMENES

- 6.1 Gravámenes
- 6.2 Fondos de Mantenimiento
- 6.3 Gravámenes Anuales Regulares
- 6.4 Gravámenes Especiales
- 6.5 Obligación Personal para el Pago de Gravámenes
- 6.6 Gravámenes Pendientes de Pago

## SECCIÓN VII

### SERVIDUMBRES

- 7.1 Servidumbres Reservadas
- 7.2 Instalación y Mantenimiento
- 7.3 Servidumbre de Drenaje
- 7.4 Áreas Superficiales
- 7.5 Derecho a Servidumbre y Accesorios no Traspasados
- 7.6 Cinturón Verde ó Áreas de Servicio



## SECCIÓN VIII

### DISPOSICIONES GENERALES

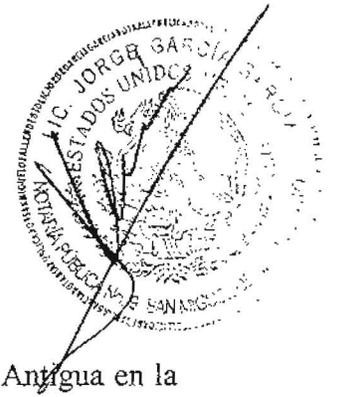
- 8.1 Término
- 8.2 Liberación de Responsabilidad del Comité y de los Miembros del Comité Arquitectónico
- 8.3 Enmiendas
- 8.4 Avisos
- 8.5 Interpretación
- 8.6 Fusiones y Consolidaciones
- 8.7 Exención del Desarrollador
- 8.8 Tareas del Desarrollador
- 8.9 Aplicación y no-renuncia
- 8.10 Construcción
- 8.11 Exención de Responsabilidad del Desarrollador

## SECCIÓN IX

### RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DEL ÁREA COMÚN

- 9.1 Términos Definidos
- 9.2 Acuerdo para Resolver Ciertas Disputas sin Litigio
- 9.3 Aviso de Demanda
- 9.4 Mediación
- 9.5 Derecho de Inspeccionar, Reparar y/o Sustituir
- 9.6 Uso de Fondos
- 9.7 Aprobación de Litigio
- 9.8 Conflictos
- 9.9 Aceptación

# VISTA ANTIGUA



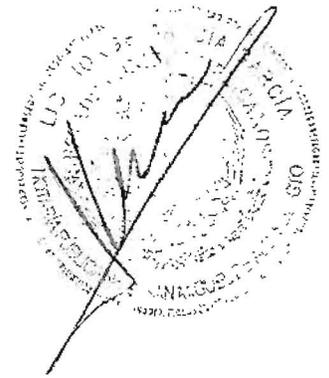
## INTRODUCCIÓN

Este es el reglamento del desarrollo en Condominio conocido como Vista Antigua en la ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato, México.

**La Asociación de Propietarios de Vista Antigua, A. C.** será una Asociación Civil creada bajo Ley Mexicana con el propósito de cuidar, mantener y mejorar las áreas comunes en el Condominio conocido como "Vista Antigua". La Asociación será formada por los miembros que poseen lotes en "Vista Antigua" (**de ahora en adelante "Vista Antigua" o la "Asociación"**).

El propósito de las pautas arquitectónicas es proporcionar un alto nivel en la calidad del diseño, de compatibilidad y conveniencia de lo que será construido. Las pautas arquitectónicas solamente mencionarán los fundamentos de las cuestiones que se mencionan y se consideran de beneficio para los arquitectos y los constructores y para la comunidad en general.

Estamos comprometidos con el proceso de hacer de "Vista Antigua" una comunidad extraordinaria en San Miguel. Creemos que estas pautas arquitectónicas y reglamento proporcionarán una sostenible y alta calidad de vida y que asegurarán el valor de inversión en aumento de los propietarios.



## SECCIÓN I ESTIPULACIONES GENERALES

1.1 **Restricciones en azoteas.** No se erigirá ni se permitirá mantener ninguna antena exterior, receptor de señal aérea o satelital, tanque de agua, tanque de gas, equipo de aire acondicionado o panel solar, excepto por el **Desarrollador**, sin la previa aprobación por escrito del Comité Arquitectónico. A pesar de lo anterior, el Comité Arquitectónico no retendrá irrazonablemente su consentimiento para tales artefactos si están ocultos de la vista desde cualquier calle dentro del desarrollo y, si es posible del todo, desde el resto de los lotes.

1.2 **Estándares Generales de Señalización.** Solamente se permiten letreros de "Se vende" y todos los letreros visibles desde el camino deben ser no más grandes que 1 x 1 metro y deben ser aprobados por adelantado por el Comité Arquitectónico. Las servidumbres en, sobre y a través de las áreas comunes se reservan por medio del presente Reglamento por el **Desarrollador** para la colocación de letreros del proyecto, de monumentos del proyecto, de señales direccionales y de letreros de comercialización.

1.3 **Basura v Desperdicios.** No se colocará ni se permitirá la acumulación de basura ni desperdicios de cualquier clase sobre un lote y no se permitirá la emisión de olores de ningún lote. La basura, los desperdicios y la suciedad serán mantenidos siempre en contenedores cubiertos y dichos contenedores serán mantenidos dentro de estructuras cubiertas o apropiadamente ocultos de la vista. Toda la basura, los desperdicios y la suciedad será recogida, a expensas del propietario, por el proveedor del servicio elegido por la Asociación. En caso de que el propietario no pudiera o se negara a mantener u ocasionara mantener su lote o cualquier mejora sobre el mismo libres de desperdicios o basura de cualquier tipo, y tal falta o negación continuara por siete (7) días después de la notificación del caso por escrito, entonces la Asociación puede remover o corregir el problema a expensas del propietario.

1.4 **Ruido.** No se colocarán, utilizarán o ubicarán bocinas exteriores, cornetas, silbatos, campanas u otros dispositivos de sonido (con excepción de los dispositivos de seguridad utilizados exclusivamente para los propósitos de seguridad o de seguridad pública) en ningún lote de tal manera que sea o llegara a ser excesivamente ruidoso en la línea divisoria de la propiedad con los lotes colindantes. No se permitirá la existencia u operación de ningún ruido o molestia sobre cualquier porción de un lote de tal manera que resulte ofensivo o perjudicial a cualquier otra porción del Condominio o a sus inquilinos. El propósito de esta restricción es permitir los altavoces exteriores para la transmisión de audio solamente en un volumen que se pueda ser oído en la proximidad



cercana de tales altavoces pero prohibir ruido excesivamente alto como para interferir con el uso y el disfrute de lotes colindantes.

**1.5 Construcción de Mejoras.** De ahora en adelante no se construirá ninguna mejora en ninguna parte del Condominio sin la previa autorización por escrito de los planos y las especificaciones de la(s) mejora(s) por el Comité Arquitectónico. Sin embargo, en el caso de residencias unifamiliares construidas en cualquier lote, el Comité Arquitectónico, a discreción propia, puede limitar su revisión a una revisión de elevaciones y de diseños exteriores del techo, y según la aprobación del Comité Arquitectónico de tales planes y elevaciones, las residencias pueden ser construidas de acuerdo a los planos y las elevaciones aprobados sin el requisito de la revisión o de la aprobación adicional del Comité Arquitectónico. El Comité Arquitectónico puede adoptar multas o los gravámenes especiales en el caso de que cualquier propietario no cumpla estrictamente con requisitos impuestos por el Comité Arquitectónico conforme a las Pautas de Diseño dentro del tiempo especificado.

**1.6 Reparación de Edificios.** Todas las mejoras sobre cualquier lote serán mantenidas siempre en buenas condiciones y en buen estado, adecuadamente pintadas o conservadas de cualquier manera por el propietario del mismo.

**1.7 Alteración o Remoción de Mejoras.** Cualquier construcción, con excepción del mantenimiento normal, que de cualquier manera altera el aspecto exterior de cualquier mejora, o el retiro de cualquier mejora, será realizada solamente con la previa aprobación por escrito del Comité Arquitectónico.

**1.8 Materiales para Techos.** Todo el material para techos estará sujeto a la aprobación del Comité Arquitectónico y no se permite ninguna superficie brillante o reflejante.

**1.9 Líneas Subterráneas de Servicios Públicos.** No se erigirá, pondrá o mantendrá ninguna línea de servicios públicos, incluyendo pero sin limitar, los cables u otros dispositivos para la comunicación o la transmisión de corriente o energía telefónica o eléctrica, televisión por cable o ningún otro tipo de línea o de cable se tenderá, pondrá o mantendrá en o sobre ninguna parte de un lote a menos que las mismas estén contenidas en conductos o cables instalados y mantenidos bajo tierra u ocultos en, bajo o en edificios u otras mejoras según lo aprobado por escrito por el Comité Arquitectónico; considerando que, sin embargo, ninguna disposición del presente sea considerada para prohibir la erección temporal de estructuras de energía o telefónicas que influyan en la construcción de los edificios o de otras mejoras que han sido aprobados previamente por escrito por el Comité Arquitectónico. La duración de cualquier uso aéreo temporal permitido aquí mismo no excederá un (1) año sin el consentimiento del Comité Arquitectónico.



**1.10 Drenaje.** No habrá interferencia con los patrones establecidos de drenaje del Condominio, excepto por el **Desarrollador**, a menos que se disponga adecuadamente del drenaje apropiado a una calle o a las áreas comunes. Todo el drenaje de los techos y azoteas será canalizado por cañerías y todos los techos inclinados deberán tener canaletas. Todos los planos de drenaje deberán ser aprobados por el Comité Arquitectónico.

**1.11 Actividades Peligrosas.** No se conducirán actividades en el Condominio y no se construirán mejoras en el Condominio que sean, o pudieran ser, inseguras o peligrosas para cualquier persona o propiedad. No se encenderán ni permitirán fogatas abiertas excepto:

- (i) Dentro de las chimeneas seguras, contenidas y bien-protegidas o fosos;
- (ii) Dentro de asadores de barbacoa mientras estén atendidos y en uso para cocinar;
- (iii) De conformidad con las ordenanzas, regulaciones y requisitos de permiso de las autoridades gubernamentales locales. Se prohíbe la quema de basura o de desperdicios de construcción en cualquier lote.

**1.12 Estructuras Temporales.** No se pondrá ninguna tienda, choza o cualquier otra construcción, mejora o estructura temporal sobre el Condominio sin la previa aprobación por escrito del Comité Arquitectónico; considerando que, sin embargo, se podrán mantener aquellas estructuras temporales necesarias para el almacenaje de herramientas y equipo, para el espacio de oficina de arquitectos, constructores y capataces durante la construcción en sí, con previa aprobación del Comité Arquitectónico. Tal aprobación incluirá la naturaleza, el tamaño, la duración y la localización de dicha estructura.

Todas las obras en construcción serán desocupadas después del horario de trabajo (a excepción de no más de dos veladores). No se permite que los albañiles y trabajadores vivan en las obras en construcción.

**1.13 Criterio Ecológico.** Vista Antigua ha sido diseñado respetando el entorno y las condiciones naturales del sitio y deberá respetar las pautas ecológicas de este reglamento.

Todas las construcciones respetarán el estilo arquitectónico del centro histórico de San Miguel de Allende.

# VISTA ANTIGUA



Todas las construcciones evitarán obstruir el drenaje pluvial y el aflujo natural de la propiedad y permitirá la infiltración natural del agua al subsuelo, sobre todo durante la temporada de lluvias.

Los propietarios de los lotes y las casas habitación son responsables de la eliminación de toda la basura generada por la construcción. En cuanto a la basura doméstica, todos los propietarios deberán de ejercer un programa de manejo de residuos que incluya la separación de basura orgánica e inorgánica para su recolección por separado. Los propietarios deberán de fomentar sistemas de conservación de agua y energía, siempre que sea posible.

Toda la vegetación en el Condominio, incluyendo áreas verdes y lotes individuales, incluirá especies nativas. Se recomiendan las siguientes especies:

Árboles frutales: tejocote, ciruelo, vides, sarciguiles, manzano, membrillo, zarzamora, olivo, pera, chabacano, garambullo, nopal tunero, perón, granado, durazno, higo. (Mexican hawthorn, prune, grapevine, sarciguiles, apple tree, quince, blackberry, olives, pears, apricot, garambullo, prickly pear cactus, perón, pomegranate, peach, fig.)

Plantas para jardines: sábila, geranio, cactáceas, romero, jaras, tepozán, camelina, granjero, piracanto, zarzamora, cazaguante, pinguica. (aloe vera, geranium, cactus, rosemary, rockrose, butterfly bush, camelina, granjero, piracanto, blackberry, cazahuante, pinguica.)

Hierbas aromáticas: romero, perejil, albahaca, cebollino, orégano, tomillo, cedral, toronjil, estragón, hierbabuena, mejorana, laurel, salvia, manzanilla, cilantro, epazote, eneldo, menta. (Rosemary, parsley, basil, chives, oregano, thyme, cedral, Mexican hyssop, tarragon, peppermint, marjoram, bay leaf, sage, camomile, coriander, wormseed, dill, mint.)

Pasto: quicuyo.

Por lo menos el 10% (diez por ciento) de cada lote se destinará a áreas verdes y los árboles se sembrarán de tal manera que sus raíces no dañen las banquetas, el drenaje o los sistemas de servicios.

Será responsabilidad de todos los propietarios mantener el área verde y la vegetación sobre sus lotes en excelentes condiciones.

Todos los propietarios deberán implementar sistemas de conservación de agua y energía.

# VISTA ANTIGUA



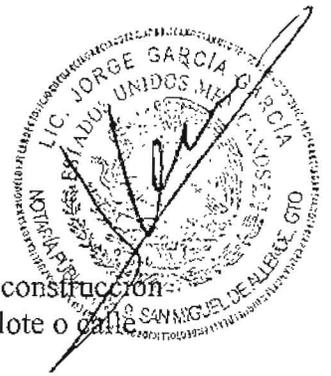
Mientras se implementa un sistema de recolección de basura en cada lote habrá contenedores de basura comunes identificados por colores de acuerdo con el sistema de las 4 R's: reutilizar, reciclar, reducir y recuperar, para promover la protección y conservación del medio ambiente

## SECCIÓN II

**2.1 Minar y Perforar.** Ninguna lote del Condominio se utilizará con fines tales como minar, extraer, taladrar, perforar, o explorar para la extracción de petróleo, gas, u otros hidrocarburos, de minerales de ninguna clase, rocas, piedra, arena, grava o tierra. No se permiten pozos de agua o fosas sépticas.

**2.2 Objetos Antiestéticos; Vehículos.** No se permitirá la presencia de ningún objeto considerado antiestético por el Comité Arquitectónico sobre cualquier lote mientras sea visible desde cualquier parte del Condominio o desde las vialidades públicas o privadas. Sin limitar la generalidad de lo mencionado anteriormente, los remolques, niveladoras, camiones que no sean camionetas tipo Pick Up, los barcos, los tractores, caravanas, vagones, autobuses, las motocicletas, motonetas, y el equipo de mantenimiento del jardín se guardarán siempre, a menos que estén en uso, en estructuras cerradas o cubiertas de la vista y no se llevarán a cabo trabajos de reparación o mantenimiento en ninguno de los mismos, o en algún automóvil (con excepción de reparaciones menores de emergencia), excepto en cocheras cercadas u otras estructuras. Cada estructura residencial unifamiliar erigida sobre un lote tendrá espacio de cochera suficiente para por lo menos dos (2) automóviles a menos que el Comité Arquitectónico apruebe solamente uno (1). Los propietarios no mantendrán más de dos (2) automóviles de manera visible desde cualquier otra parte del Condominio más de cuarenta y ocho (48) horas, a menos que sea aprobado por adelantado por el Comité Arquitectónico. Ningún automóvil se podrá estacionar por más de cuarenta y ocho (48) horas en ningún camino dentro del Condominio. No se puede estacionar ningún auto caravana, remolque, barco o cualquier otro vehículo sobre los caminos durante la noche. No se almacenará, ni se permitirá la acumulación de madera de construcción, pasto, basura de jardines, recortes de arbustos o árboles, metales, materiales a granel, desechos, basura en ninguna parte del Condominio excepto dentro de estructuras cerradas o apropiadamente alejadas de la vista desde las calles públicas o privadas y los lotes adyacentes.

**2.3 Casas Rodantes, Remolques y Vehículos Recreativos.** Los remolques, los vehículos acuáticos u otros vehículos recreativos se pueden almacenar sobre el lote



solamente dentro de una cochera cerrada que se ha integrado al diseño de la construcción de la casa y se ha almacenado de tal manera que no sea visible desde ningún lote o calle.

**2.4 Cercas y Muros.** El diseño, la construcción, los materiales y las especificaciones de cercas y muros estarán sujetas a la aprobación por escrito del Comité Arquitectónico. El Comité Arquitectónico puede, a discreción, prohibir la construcción de cualquier cerca o muro propuesto, especificar los materiales con los cuales cualquier cerca o muro propuesto debe ser construida, o requerir que cualquier cerca o muro propuesto esté oculto parcialmente con vegetación. Las cercas de malla ciclónica están absolutamente prohibidas. El mantenimiento de la cerca y los muros será responsabilidad del propietario y cualquier daño será reparado dentro del lapso de treinta (30) días naturales a partir de la notificación por escrito de la Asociación. Se considerará una violación de esta disposición mantener una cerca o muro de tal manera que (i) el eje de cualquier parte de la cerca o muro se incline es más de cinco (5) grados de la alineación vertical, (ii) falten, o permanezcan dañadas, piedras, ladrillos, vigas o soportes de madera, (iii) ostenten símbolos, escrituras, o cualquier tipo de pintura no apropiada, y (iv) cuelguen alambres rotos o flojos.

**2.5 Animales - Animales Domésticos.** No se permite guardar, mantener o cuidar animales tales como cerdos, puercos, palomas, aves de corral, animales salvajes, caballos, ganado, ovejas, cabras o cualquier otro tipo de animal no considerado animal doméstico dentro del significado y de la interpretación común de tales palabras, en el Condominio. El resto de los animales requerirán el previo consentimiento por escrito del Comité Arquitectónico. No se permitirá que algún animal haga una cantidad inaceptable de ruido, o que se convierta en una molestia, y no se permitirá la presencia de ningún animal doméstico en ninguna parte del Condominio con excepción del interior del lote a menos que sean guiados con correa. No se permitirá ningún animal mantenido, guardado, cuidado dentro de un establo por contrato o por remuneración en el Condominio y no se permitirán perreras o la operación de crianza. No se permitirá que ningún animal ande libremente y todos los animales estarán guardados dentro de áreas cerradas o cercadas que deben estar en todo momento limpias, desinfectadas y razonablemente libres de desperdicios, insectos y basura. Dichas áreas serán construidas de acuerdo con los planos aprobados por el Comité Arquitectónico, contarán con un diseño y construcción razonables para contener adecuadamente tales animales de acuerdo con las disposiciones de este reglamento. Toda la basura generada por el animal dentro de áreas comunes será la responsabilidad del propietario del animal y será retirada inmediatamente para su eliminación. No se permite guardar animales en la azotea. La Asociación de Condóminos podrá establecer una política más rigurosa para el control de los animales e implementar un sistema de multas por violaciones a dicha política.



**2.6 Mantenimiento de Pastos y Jardineras.** Cada propietario mantendrá todos los arbustos, árboles, hierbas y alamedas de cualquier tipo sobre su propio lote y en cualquier área verde ubicada entre su lote y la calle, de manera limpia, atractiva y libres de basura y cualquier otro material desagradable, de conformidad con las pautas de diseño.

**2.7 Actividades de la Construcción.** A pesar de que ninguna disposición en el presente documento indica lo contrario, esta disposición no será interpretada de tal manera que interfiera excesivamente con o evite actividades normales de la construcción durante la construcción de mejoras por un propietario (incluyendo al Desarrollador) sobre cualquier lote dentro del Condominio. Específicamente, no se juzgará que ninguna de estas actividades de la construcción como un fastidio o una violación de esta disposición por causa del ruido, polvo, presencia de vehículos o de la maquinaria de construcción o actividades similares, a condición de que tal construcción se ejerza hasta su terminación con razonable diligencia y se ajuste a las prácticas comunes de la construcción en el área. En caso de cualquier conflicto relacionado con tales asuntos, el Comité Arquitectónico puede conceder una renuncia temporal de la disposición aplicable se por, a condición de que tal renuncia es solamente para el período razonable de tal construcción. Autorizan al Comité Arquitectónico también en el acontecimiento de un conflicto para fijar un horario razonable incluyendo los días de la semana y de los tiempos para el funcionamiento de las actividades de la construcción. Requieren a todos los propietarios equipar retretes u otras instalaciones sanitarias para sus irabajadores de la construcción durante el proceso del edificio.

**2.8 Conformidad con las Disposiciones del Reglamento de Vista Antigua.** Cada propietario cumplirá terminantemente con las disposiciones del reglamento de Vista Antigua ya que las mismas podrán ser corregidas periódicamente. La falta de cumplimiento con cualesquiera de las restricciones constituirá una violación de esta disposición, y dará lugar a una causa de acción para recuperar las sumas adeudadas por concepto de multas, penalidades, gravámenes, daños o desagravio por mandato judicial, o ambas, impuestos por el Consejo a nombre de la Asociación o por un propietario agraviado.

**2.9 Construcción en el Sitio.** Todas las viviendas erigidas en el Condominio serán construidas en el sitio del lote en cuestión y el uso de materiales prefabricados será permitido solamente previa aprobación por escrito del Comité Arquitectónico.

**2.10 Requisitos de Límite para la Construcción de Cercas o Bardas.** No existen requisitos de límite para la construcción de cercas o bardas.

**2.11 Rentas.** Nada en esta previsión impedirá la renta de cualquier lote completo y las mejoras sobre el mismo, por el propietario del lote, considerando, sin

VISTA  
ANTIGUA



embargo, que el propietario no rentará la propiedad a más de un grupo a la vez (no se permiten "Bed & Breakfast" requerirá que el arrendatario cumpla con los términos, previsiones y las condiciones expuestas en esta disposición y las Pautas de Diseño y cualquier otra regla o reglamento aplicable al Condominio. El Comité Arquitectónico se reserva el derecho de requerir al propietario la presentación de una copia de cualquier contrato de arrendamiento a la Asociación.

Cuando el propietario de un lote desee vender, donar o rentar temporalmente, o lleva a cabo cualquier transacción legal que implique la concesión del uso o el disfrute del lote y de las áreas comunes, debe de incluir una cláusula en el contrato que establezca la obligación del contratante de sujetarse al reglamento. Los contratos en los actos descritos anteriormente requerirán la previa autorización de la Asociación, antes de que surta efecto. Así, tendrán que ceder al comprador de esta propiedad su parte correspondiente de los fondos de reserva existentes al momento de la venta, u obtener una aceptación por escrito del comprador para hacer frente a las obligaciones pendientes de pago de la parte vendedora.

**2.12 No-Garantía de Ejecución.** Mientras que el **Desarrollador** no tiene ninguna razón para creer que alguno de los acuerdos restrictivos u otros términos y condiciones contenidos en este reglamento son o pueden ser inválidos o inaplicables por cualquier razón o a cualquier grado, el **Desarrollador** no ofrece ninguna garantía o representación en cuanto a la actual o futura validez o aplicabilidad de cualesquiera acuerdos, términos o disposiciones restrictivas. Cualquier propietario que un lote confiando en uno o más de tales convenios, términos o disposiciones restrictivas asumirá todos los riesgos de la validez y la aplicabilidad de los mismos y, al adquirir el lote acuerda librar de cualquier responsabilidad al **Desarrollador**.

**2.13 Inicio y Terminación de Mejoras.** Todas las mejoras (incluyendo la residencia principal, las calzadas, los edificios anexos aprobados, la arquitectura de jardines, las cercas o cualquier estructura sujeta a aprobación de planos y especificaciones) serán ejercidas diligentemente con progreso significativo cada 60 (sesenta) días y terminadas de acuerdo con los planos y las especificaciones aprobados a más tardar veinticuatro (24) meses del inicio de la construcción. Como inicio de la construcción se considerará cuando las soleras se hayan colocado para la cimentación de la residencia principal.

Si un lote no tiene una casa terminada de por lo menos 130 metros cuadrados lista para ocuparse en el plazo de siete años de la fecha en que la primera escritura fue elaborada para dicho lote, la Asociación tendrá el derecho, pero no la obligación, de readquirir el lote en el precio mencionado en la escritura original más la tasa de inflación nacional.



**2.14 Recursos Específicos para el Incumplimiento de la Sección 2.13** Se le notifica al propietario que se requiere absoluto acatamiento de la Sección 2.13 a menos que el Comité Arquitectónico, a propia discreción, conceda una extensión. Además de los otros recursos disponibles en este Reglamento o en la ley, el Comité Arquitectónico y el Desarrollador, tendrán de manera independiente los siguientes derechos y recursos:

(A) En el caso de que un propietario incumpla las disposiciones de la sección 2.13 de este reglamento, dicho propietario acuerda pagar la suma de \$50,000.00 pesos (cincuenta mil pesos M. N.) por cada mes que el propietario no cumpla con la Sección 2.13 como daños liquidados estipulados, y no como penalización.

Los recursos expuestos aquí son acumulativos y no exclusivos y el **Desarrollador** o la Asociación puede ejercer cualquier otro derecho o recurso expuesto aquí o de otra manera disponible en la ley o en equidad.

**2.15 Obstrucción de la Vista**. Cada propietario reconoce que cualquier construcción o instalación de o en cualquier lote puede deteriorar la vista de tal propietario y por este medio consiente a tal deterioro. Cada propietario reconoce que no hay vistas garantizadas dentro del Condominio, y no se asegura a ningún propietario la existencia o la continuidad sin obstáculos de ninguna vista en particular.

**2.16 Restricción de Altura**. Las alturas de mejoras sobre un lote están determinadas desde el punto más alto en una calle adyacente. La altura máxima de cualquier estructura es 8.5 metros pero, para conservar la vista de los lotes adyacentes, algunos lotes están restringidos a una altura de 5 metros. El Comité Arquitectónico proporcionará la información en los lotes que tienen la restricción de 5 metros.

**2.17 Cinturón Verdes o Áreas de Servicio**. No se construirá ninguna edificación privada de ninguna en las áreas verdes o de servicio. Si el Comité Arquitectónico determina que la construcción privada ha ocurrido en áreas verdes, de servicio o áreas comunes tiene el derecho de quitar dicha construcción y de hacer el cargo al propietario ofensor al triple del coste de retiro más una multa.

**2.18 Subdivisión**. Se prohíbe terminantemente la división de cualquier lote.

VISTA  
ANTIGUA



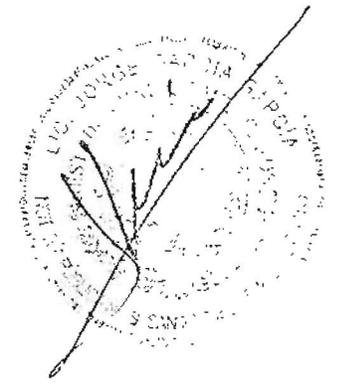
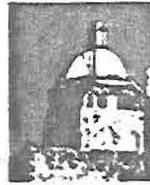
### SECCIÓN III RESTRICCIONES DE USO

**3.1** General. Cada lote será mejorado y utilizado para el uso residencial unifamiliar únicamente a excepción de áreas comunes incluyendo áreas verdes o áreas de servicio. No se permite el uso comercial de lotes individuales a excepción de que el **Desarrollador** utilice hasta dos lotes para oficinas de ventas. Las áreas verdes o las áreas de servicio pueden, conforme a la aprobación del **Desarrollador**, ser mejorado y utilizado para propósitos recreativos activos y pasivos para el beneficio principal de los propietarios e inquilinos de los lotes del desarrollo; considerando que, sin embargo, en cuanto a cualquier área específica, el **Desarrollador** pueda, a propia y absoluta discreción, permitir otras mejoras y aplicaciones.

**3.2** Áreas Comunes. No se mejorará, ni se utilizará u ocupará ningún terreno dentro de las áreas comunes, a menos que sea de la manera aprobada por el **Desarrollador** a su única y absoluta discreción. El **Desarrollador** puede, por medio de instrumento escrito, delegar su derecho de conceder tal aprobación al Consejo de la Asociación. El acceso a cualquiera de las áreas comunes podrá ser limitado a las personas que actualmente pagan los gravámenes, honorarios y otras cargas. El Comité Arquitectónico y el **Desarrollador** se reservan el derecho de promulgar restricciones y las reglas de uso de las áreas comunes, de arrendar las áreas comunes para eventos privados y de establecer las reglas, las regulaciones, los términos, las condiciones y las disposiciones y los honorarios que determinen el **Desarrollador** y el Comité Arquitectónico a su única discreción. No se utilizará ninguna porción de las áreas comunes para fiestas, bodas, mítines u otras reuniones grandes sin el previo consentimiento por escrito del Comité Arquitectónico o de la Asociación. La Asociación y el Comité Arquitectónico se reservan el derecho de cobrar honorarios razonables y de imponer condiciones razonables ante tal uso de las áreas comunes.

**3.3** Mejoras Recreativas. Cualquier construcción propuesta para mejoras recreativas dentro de las áreas comunes estará sujeta a la aprobación del Comité Arquitectónico o del Desarrollador.

VISTA  
ANTIGUA



**SECCIÓN IV**  
**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS**  
**DE VISTA ANTIGUA A.C.**

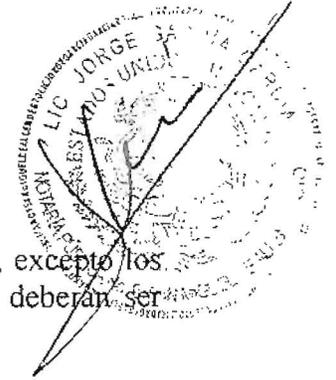
**4.1 Organización.** El **Desarrollador**, en el momento en que el **Desarrollador** lo juzgue apropiado o a la venta del 70% de los lotes, causará la formación y la incorporación de una Asociación Civil (AC) como corporación no lucrativa bajo las leyes del estado de Guanajuato. La Asociación será creada para los propósitos, cargado con las obligaciones, gobernado por las disposiciones e investidos con los poderes prescritos por la ley o dispuestas en las ordenanzas municipales de la A.C. El Reglamento no será enmendado ni será cambiado de ninguna manera o interpretado del tal manera que sea inconsistente con esta disposición.

**4.2 Membresía.** Cada persona o entidad que sea un propietario registrado de un lote será miembro de la mencionada Asociación. Lo anterior no contempla incluir a personas o entidades que simplemente tengan interés como seguridad para el desempeño de cualquier obligación. La calidad de miembro será perteneciente a y no se podrá separar de la propiedad de cualquier lote que sea sujeto de gravamen por la Asociación. La propiedad de tal lote será la calificación única para la calidad de miembro. Cualquier acreedor hipotecario que adquiriera título sobre cualquier lote que sea parte del desarrollo con ejecución de una hipoteca judicial o no-judicial, será un miembro de la Asociación.

**4.3 Derechos de Voto.** La Asociación tendrá un voto por miembro. Los miembros serán todos propietarios, y tendrán derecho a un (1) voto por cada lote de su propiedad. Cuando más de una (1) persona tiene participación en un lote, todas estas personas pueden ser miembros. El voto por dicho lote será ejercitado como lo determinen los propietarios entre sí pero en ningún caso se emitirá más de un (1) voto en relación con ningún lote.

**4.4 Facultades y Autoridad de la Asociación.** La Asociación tendrá los poderes de una corporación no lucrativa, sujeta solamente a tales limitaciones sobre el ejercicio de dicho poder tal como lo expresamente dispuesto en el Reglamento de la Asociación de Condóminos. Además tendrá el poder de realizar cualesquiera y todos los actos que puedan ser necesarios o apropiados para o incidentales para el ejercicio de cualesquiera de los poderes expresamente concedidos por las leyes del estado de Guanajuato.

**4.5 Autoridad del Mantenimiento y del Paisaje.** La Asociación mantendrá todas las calles y caminos dentro del desarrollo, que hayan sido terminados. Además, la Asociación estará autorizada para ajardinar, mantener y reparar todas las servidumbres de paso, derechos de paso, camellones, aceras, caminos, senderos y otras áreas del



Condominio, de manera adecuada. Toda la señalización, plantas y mejoras, excepto los utilizados por el Desarrollador en dichos camellones o áreas del bulevar deberán ser aprobadas por el Comité Arquitectónico.

**4.6 Infraestructura.** El Desarrollador proveerá a la Asociación con todas las instalaciones e infraestructura básicas incluyendo el alumbrado público, drenaje, agua y líneas telefónicas, calles pavimentadas y banquetas y la Asociación tendrá la responsabilidad de la operación, mantenimiento y reparación de esta infraestructura incluyendo el costo del servicio eléctrico para operar la electricidad.

**4.7 Áreas Comunes.** Conforme a y de acuerdo con esta disposición, la Asociación, actuando a través del Consejo, tendrá las obligaciones y facultades siguientes:

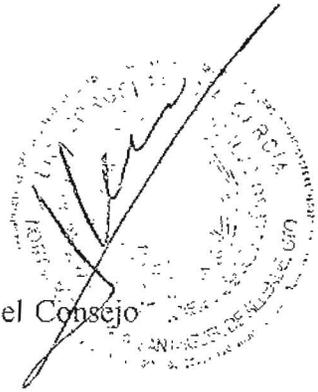
(A) **Propiedad y Mantenimiento.** Para aceptar, poseer, operar y mantener todo el cinturón verde, las áreas de servicio u otras áreas comunes, junto con todas las mejoras de cualquier tipo y para cualquier propósito que se pueda situar en dicha área; y para aceptar, poseer, operar y mantener el resto de las áreas comunes y conservar en buen estado y condición todas las áreas comunes y mejoras. La Asociación también renovará y/o mantendrá cualesquiera y todos los permisos y/o licencias para la operación, mantenimiento y reparación de todo el cinturón verde, las áreas de servicio o las áreas comunes. Tal mantenimiento incluirá, pero no se limitará a la siega, al riego y al retiro de los desperdicios o de escombros de cualquier tipo.

(B) **Construcción.** Para construir, mantener, reparar y reemplazar, incluyendo, pero no limitado a: mejoras del paisaje, la red de suministro de agua, líneas eléctricas, caminos, banquetas y los sistemas de irrigación.

(C) **Gravámenes.** Para pagar todas las contribuciones de los bienes muebles e inmuebles y otros impuestos y gravámenes exigido sobre o con respecto a cualquier propiedad poseída por o arrendada a la Asociación, hasta el punto en que tales impuestos y gravámenes no se impongan directamente a los miembros de la Asociación. La Asociación tendrá todos los derechos concedidos por la ley para disputar la legalidad y la cantidad de tales impuestos y gravámenes.

(D) **Seguro.** Para contratar un seguro y mantener al corriente una póliza con cobertura de responsabilidad civil asegurando al Desarrollador y a la Asociación, cubriendo lesión corporal y/o la muerte accidental causadas por el uso y el disfrute de las áreas comunes, así como cobertura por muerte en todos los

VISTA  
ANTIGUA



bienes muebles e inmuebles del condominio, si y por los montos que el Consejo considere apropiado.

(E) **Reglamento**. Para promulgar el reglamento con respecto a la utilización de las áreas comunes, incluyendo, pero no limitado a, prohibiendo ciertos usos, fijando montos de alquiler para otros usos y proponiendo un proceso de reservaciones o programación para ciertas aplicaciones de las áreas comunes.

**4.8 Seguridad de la Comunidad**. El **Desarrollador** y la Asociación esperan que las puertas de seguridad y el concepto de las calles privadas desalienten el tráfico peatonal indeseado y de vehículos desautorizados dentro del desarrollo y fomenten un grado más alto de paz y de tranquilidad. Aunque el **Desarrollador** y la Asociación razonablemente creen que la existencia de los puntos de acceso controlado pueden desalentar la comisión de actos criminales (por ejemplo el robo con allanamiento de morada, hurto, etc.) dentro del Condominio, sin embargo, ni el **Desarrollador** ni la Asociación garantizan que tales actos no se intentarán ni ocurrirán realmente dentro del Condominio.

Cada propietario, miembro y residente del Condominio expresamente entiende los convenios y están de acuerdo con el **Desarrollador** y la Asociación como sigue:

(A) **Liberación de Responsabilidad**. Ni el **Desarrollador** ni la Asociación tienen responsabilidad alguna, de ninguna clase o carácter, en lo concerniente a los bienes muebles o inmuebles de cada propietario, miembro y residente del Condominio.

(B) **Mantener Seguro**. Cada propietario, miembro y residente del Condominio, consultará con representantes acreditados de la industria de los seguros para seleccionar, comprar, obtener, y mantener un seguro apropiado proporcionando la cantidad, el tipo y la clase de seguro que se considere satisfactorio, en su caso, a cada propietario y residente que cubra sus bienes muebles e inmuebles.

(C) **Liberación de Demandas**. Cada propietario y residente del Condominio libera al **Desarrollador** y a la Asociación y sus respectivos agentes, abogados, empleados, oficiales, directores, y socios de cualquier responsabilidad, demanda, causas de acción o de daños de cualquier clase o carácter cualesquiera se presenten fuera de o relacionados (directamente o indirectamente) con cualquiera y todos los aspectos del Condominio.



4.9 Calles Privadas. Las puertas de entrada, las calles y las aceras del Desarrollo son privadas y constituyen una porción de las áreas comunes que están sujetas a la jurisdicción y administración de la Asociación. Existe una puerta específica al Condominio que será utilizada por los constructores y albañiles de tal manera que evitarán en todo momento el uso de otras entradas. Además de la incorporación de cualquier ley aplicable de tránsito del estado con respecto a dichas calles privadas, el Consejo está autorizado específicamente a recomendar, adoptar, poner, y hacer cumplir las reglas, regulaciones, mecanismos y los procedimientos que rigen el uso de las puertas de entrada y calles, cubriendo asuntos tales como (pero no limitado necesariamente a):

(A) Programas de identificación y entrada para los miembros, sus respectivas familias inmediatas, sus huéspedes, y los vehículos propiedad de o conducidos por cualquiera de ellos;

(B) Límites de velocidad; áreas de estacionamiento señaladas, áreas de estacionamiento restringidas, y áreas de no-estacionamiento;

(C) Señales y gráficos para proporcionar aviso a las personas desautorizadas referentes a potenciales cuestiones criminales en materia de allanamiento;

(D) Un sistema de "multas" a través del cual la Asociación puede imponer y cobrar multas a los miembros y sus huéspedes, invitados y contratistas para las violaciones al reglamento aplicable;

(E) Renuncias a la responsabilidad por cualquiera y todos los asuntos u acontecimientos sobre o relacionados con las áreas comunes; y

4.10 Reglas de la Mesa Directiva. Todos los miembros, residentes y sus familias, inquilinos y huéspedes seguirán cualquier reglamento adoptado por el Consejo. El Consejo tendrá la facultad de hacer cumplir dicho reglamento por todos los medios apropiados legales y justos.

4.11 Indemnización. LA ASOCIACIÓN INDEMNIZARÁ A CUALQUIER PERSONA QUE HAYA SIDO O SEA PARTE, O SEA AMENAZADO PARA SER PARTE DE CUALQUIER ACCION AMENAZANTE, PENDIENTE O CUMPLIDA, DEMANDA O PROCEDIMIENTO, YA SEA CIVIL, CRIMINAL, ADMINISTRATIVO O INVESTIGADOR POR CAUSA DEL HECHO DE QUE ÉL ES O ERA EL DESARROLLADOR DEL MISMO O UN DIRECTOR, UN OFICIAL, UN MIEMBRO DEL COMITÉ, UN EMPLEADO, UN CRIADO O UN AGENTE DE LA ASOCIACIÓN, A CAMBIO DE COSTOS, INCLUYENDO LOS

VISTA  
ANTIGUA



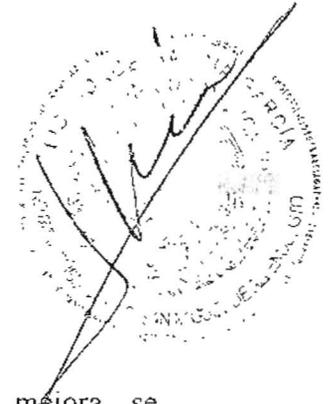
**HONORARIOS DE LOS ABOGADOS, RAZONABLEMENTE INCURRIDOS POR EL MISMO EN RELACIÓN CON TAL ACCIÓN, DEMANDA O PROCEDIMIENTO A MENOS QUE SEA ENCONTRADO Y DETERMINADO POR EL CONSEJO O UNA CORTE QUE ÉL/ELLA:**

**(1) ACTUÓ DE MALA FE Y DE UNA MANERA QUE ÉL RAZONABLEMENTE CREYÓ NO ESTAR EN, U OPUESTO A, LO MÁS CONVENIENTE PARA LA ASOCIACIÓN, Y**

**(2) CON RESPECTO A CUALQUIER ACCIÓN O PROCEDIMIENTO CRIMINAL, TENÍA CAUSA RAZONABLE PARA CREER QUE SU CONDUCTA ERA ILEGAL. LA TERMINACIÓN DE CUALQUIER ACCIÓN, DEMANDA O PROCEDIMIENTO DE ACUERDO, O SOBRE UNA DECLARACIÓN DE NOLO CONTENDERE O SU EQUIVALENTE, NO CREARÁ POR SI MISMO UNA PRESUNCIÓN DE QUE LA PERSONA NO ACTUABA DE BUENA FE O DE UNA MANERA EN LA QUE ÉL RAZONABLEMENTE CREYERA ESTAR, NI OPUESTO A, LOS BENEFICIOS DE LA ASOCIACIÓN, Y CON RESPECTO A CUALQUIER ACCIÓN O PROCEDIMIENTO CRIMINAL, TENÍA CAUSA RAZONABLE PARA CREER QUE SU CONDUCTA ERA ILEGAL.**

**EL CONSEJO PUEDE ADQUIRIR Y MANTENER UN SEGURO A NOMBRE DE CUALQUIER PERSONA QUE ES O ERA EL DESARROLLADOR DEL MISMO O UN DIRECTOR, OFICIAL, MIEMBRO DEL COMITÉ, EMPLEADO, CRIADO O AGENTE DE LA ASOCIACIÓN, CONTRA CUALQUIER RESPONSABILIDAD AFIRMADA CONTRA ÉL O INCURRIDA POR ÉL EN CUALQUIER PUESTO, O QUE RESULTE DE SU ESTADO COMO TAL, YA SEA QUE LA ASOCIACIÓN TENGA LA FACULTAD DE INDEMNIZARLO CONTRA DICHA RESPONSABILIDAD U OTRA. ADEMÁS, LA ASOCIACIÓN INDEMNIZARÁ, DEFENDERÁ Y LIBERARÁ DE RESPONSABILIDAD AL DESARROLLADOR Y A SUS SOCIOS, A LOS AGENTES Y LOS EMPLEADOS CONTRA CUALQUIER COSTO O RESPONSABILIDAD, INCLUYENDO LOS HONORARIOS RAZONABLES DE LOS ABOGADOS, TESTIGOS EXPERTOS U OTROS HONORARIOS Y COSTES DE LA CORTE EN LOS QUE INCURRA CUALQUIERA DE ELLOS EN CONEXIÓN CON O QUE SURJAN DE (I) EL USO DE LOS CAMINOS PRIVADOS DENTRO DEL CONDOMINIO O**

**CUALQUIER OTRA PORCIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES POR CUALQUIER PARTE ANTES DE SU TRANSPORTE O DEDICACIÓN A LA ASOCIACIÓN Y (II) CUALQUIER DEMANDA RELACIONADA CON EL DISEÑO, MANERA O TIPO DE CONSTRUCCIÓN O MANTENIMIENTO DE LOS CAMINOS U OTRAS MEJORAS EN O DENTRO DEL CONDOMINIO.**



## SECCIÓN V COMITÉ ARQUITECTÓNICO

**5.1 Aprobación de Planos y Especificaciones.** Ninguna mejora se comenzará, erigirá, construirá, colocará o mantendrá sobre ningún lote ni ninguna adición exterior a, o cambio o alteración dentro del mismo será hecho hasta que los planos y las especificaciones del mismo hayan sido sometidos a y aprobados por el Comité Arquitectónico.

**5.2 Membresía del Comité Arquitectónico.** El Comité Arquitectónico consistirá en no menos de uno (1) y no más de cinco (5) miembros votantes ("Miembros Votantes") y tales miembros no-votantes adicionales que se desempeñan con capacidad consultiva ("Miembros Consultivos") como el **Desarrollador** o sus sucesores o los cesionarios que juzgue apropiados.

**5.3 Acciones del Comité Arquitectónico.** El Comité Arquitectónico puede, por resolución, unánimemente adoptada por escrito, designar uno o dos de sus miembros o un agente que actúe en su favor para tomar cualquier acción o para realizar cualquier obligación para y a nombre del Comité Arquitectónico. En ausencia de tal designación, el voto de una mayoría de todos los miembros del Comité Arquitectónico tomado con o sin una reunión formal, constituirá un acto del Comité Arquitectónico.

**5.4 Miembros Consultivos.** Los miembros votantes pueden designar miembros consultivos de vez en cuando.

**5.5 Término.** Cada miembro del Comité Arquitectónico ocupará el puesto hasta que él o ella hayan dimitido o hayan sido removidos o su sucesor haya sido designado, en la manera prevista aquí mismo.

**5.6 Derechos del Desarrollador a Designar.** El **Desarrollador**, sus sucesores o cesionarios tendrán el derecho de designar y de despedir a todos los miembros del Comité Arquitectónico. El **Desarrollador** puede delegar este derecho al Consejo por instrumento escrito.

**5.7 Adopción de Reglas.** El Comité Arquitectónico puede adoptar tales reglas procesales y substantivas, que no estén en conflicto con esta disposición, mientras que lo juzgue necesario o apropiado para el funcionamiento de sus deberes.

**5.8 Pautas de Diseño.** El Comité Arquitectónico adopta por este medio las pautas de diseño, que podrán de ahora en adelante ser enmendadas de vez en cuando, y proveerá dichas pautas de diseño a cada propietario. Todas las mejoras serán construidas de acuerdo con las pautas de diseño, y el Comité Arquitectónico tendrá autoridad de



desaprobar cualquier mejora propuesta basado en las restricciones dispuestas en las pautas del diseño. Cualquier decisión del Comité Arquitectónico conforme a esta sección será final y obligatoria siempre y cuando sea tomada de buena fe. En el caso de un conflicto entre las pautas de diseño y esta disposición, esta disposición dominará. El Comité Arquitectónico puede cobrar a los propietarios un monto razonable por cada juego de pautas de diseño provistas a cualquier propietario.

**SE SUGIERE QUE ANTES DE ADQUIRIR INTERÉS ALGUNO EN UN LOTE, CADA POSIBLE COMPRADOR, TRANSFERIDO, ACREEDOR, Y PROPIETARIO QUE ENTRE EN CONTACTO CON EL COMITÉ ARQUITECTÓNICO PARA OBTENER Y REPASAR LAS PAUTAS DE DISEÑO MÁS RECIENTES QUE REGULARÁN EL DESARROLLO.**

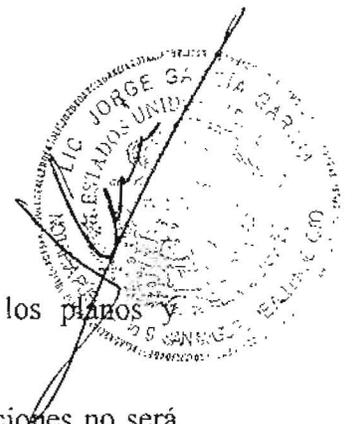
**LAS PAUTAS DE DISEÑO PUEDEN CONTENER ESTÁNDARES, REQUISITOS O LIMITACIONES ADEMÁS DE AQUELLOS EXPRESAMENTE DISPUESTOS O MENCIONADOS EN ESTA DISPOSICIÓN Y ESTÁNDARES, REQUISITOS, O LIMITACIONES MÁS RIGUROSOS QUE CUALQUIER ESTÁNDAR, REQUISITO O LIMITACIÓN ESPECÍFICO, DISPUESTO O MENCIONADO EN ESTA DISPOSICIÓN.**

**5.9 Revisión de la Construcción Propuesta.** Siempre que se encuentre en esta disposición, la aprobación del Comité Arquitectónico será requerida, deberá considerar todos los planos y especificaciones para la mejora o propuesta en cuestión y el cualquier otros hechos e información que, a discreción única, considere relevante.

A menos que esté específicamente estipulado aquí, antes del inicio de cualquier construcción de cualquier mejora en el Condominio o de cualquier parte del mismo, los planos y especificaciones de la misma serán sometidos al Comité Arquitectónico, y la construcción la misma no comenzará a menos que y hasta que el Comité Arquitectónico haya aprobado tales planos y especificaciones por escrito.

El Comité Arquitectónico puede posponer la revisión de los planos y las especificaciones hasta que el Comité Arquitectónico haya recibido toda la información solicitada. En caso que el Comité Arquitectónico no pueda aprobar o desaprobar tales planos y especificaciones dentro de treinta (30) días naturales después de la recepción de toda la información solicitada por el mismo, los planos y especificaciones serán consideradas como aprobadas sin que se requiera ninguna otra acción.

El Comité Arquitectónico considerará y actuará sobre los planos y especificaciones sometidos para su aprobación y realizará las otras obligaciones asignados al mismo por este Reglamento o como de vez en cuando le sean asignadas por el Consejo, incluyendo



la inspección del avance de obra para asegurar la conformidad con los planos y especificaciones aprobados por el Comité Arquitectónico.

La aprobación del Comité Arquitectónico de cualquier plano o especificaciones no será juzgada como aprobación del mismo desde el punto de vista de seguridad estructural, ingeniería responsable, o conformidad con códigos de construcción u otros códigos de las autoridades gubernamentales reguladoras.

**5.10 Variaciones.** El Comité Arquitectónico puede conceder variaciones de la conformidad con cualquiera de las disposiciones de este Reglamento, cuando, a discreción única y absoluta del Comité Arquitectónico de Revisión, tal variación no deteriorará ni detraerá al desarrollo de la alta calidad del Condominio, y tal variación sea justificada debido a consideraciones inusuales o estéticas o a circunstancias inusuales. El conceder tal variación no operará para renunciar o enmendar cualquiera de los términos y disposiciones de este Reglamento excepto en cuanto al lote en particular y en el caso particular cubierto por la variación. Tal variación no será considerada para establecer un precedente o una dispensa, modificación o enmienda futura de los términos y de las disposiciones del mismo.

**5.11 Irrenunciabilidad de Aprobaciones Futuras.** La aprobación o el Consentimiento del Comité Arquitectónico de cualquier plano o especificación para cualquier trabajo hecho, propuesto o en conexión con cualquier otro asunto que haya requerido la aprobación o el consentimiento del Comité Arquitectónico no será juzgada para constituir una renuncia de ningún derecho para retener la aprobación o para consentir en cuanto a ningún plano y especificación, u otra materia que, sometida posterior o adicionalmente para su aprobación o consentimiento por el mismo o una persona diferente.

**5.12 Trabajo en Curso.** El Comité Arquitectónico puede examinar cualquier obra en curso para asegurar su conformidad con los planos y especificaciones aprobados.

**5.13 Dirección.** Los planos y especificaciones serán sometidos al Comité Arquitectónico en las oficinas como se indica en las pautas de diseño, o en cualquier otra dirección señalada por el **Desarrollador**, sus sucesores y cesionarios, de vez en cuando.

**5.14 Presentación v Tarifas.** El Comité Arquitectónico tendrá el derecho de requerir tarifas razonables de presentación por cada juego de planos y especificaciones sometidos para su revisión.

**5.15 Aviso de Conformidad.** A partir de la terminación de cualquier mejora, el propietario someterá un aviso de terminación al Comité Arquitectónico, y si es apropiado el Comité Arquitectónico emitirá un Aviso de Conformidad al propietario. El aviso



especificará que las mejoras cumplen con los planos y especificaciones aprobados en archivo por el Comité Arquitectónico. El aviso no será utilizado para certificar la aceptabilidad, el desahogo o la aprobación del Comité Arquitectónico de la construcción real de las mejoras o de la ejecución o del material utilizado. Si la construcción y las mejoras no cumplen con el plano y las especificaciones aprobadas, el Comité Arquitectónico emitirá un aviso de No conformidad que determinará e incluirá las cosas que tienen que ser cambiadas y modificadas antes de recibir el aviso de conformidad.

## **SECCIÓN VI** **FONDOS Y GRAVÁMENES**

### **6.1 Gravámenes.**

(A) Los gravámenes establecidos por el Consejo conforme a estas disposiciones serán impuestos en una base uniforme contra cualquier lote dentro del Condominio. Las áreas comunes no serán sujeto de gravámenes.

(B) Los gravámenes pendientes, los intereses y los costes de recaudación serán cargados al propietario del lote que adeude el gravamen, y se convertirán en un embargo preventivo contra el lote y todas las mejoras sobre el mismo. La Asociación puede hacer cumplir el pago de tales gravámenes de acuerdo con las disposiciones de esta sección.

(C) Cuando surge la obligación de cubrir un gravamen después del inicio del año u otro período, para el cual el gravamen fue impuesto, el gravamen será prorrateado a la fecha la fecha en que dicha obligación primero se originó a la duración del gravamen anual o de otro período restante después de la fecha mencionada. Dicho cálculo se hará sobre una base diaria.

**6.2 Fondo de Mantenimiento.** La mesa directiva establecerá un fondo de mantenimiento en el cual sean depositados todos los dineros pagados a la Asociación y del cual se harán desembolsos para realizar las funciones de la Asociación bajo este Reglamento. Los fondos de la Asociación se deben utilizar solamente para los propósitos autorizados por este Reglamento y sus enmiendas.

**6.3 Gravámenes Anuales Regulares.** Antes del principio de cada ejercicio económico (del 1 de enero al 31 de diciembre), el Consejo estimará los costos en que incurrirá la Asociación durante tal año para la ejecución de sus funciones bajo el Reglamento de Vista Antigua, incluyendo pero no limitadas a, el coste de todo el mantenimiento, el coste de proporcionar la iluminación de calle, el coste de hacer cumplir



el reglamento, una disposición razonable para contingencias, un fondo de reserva para el mantenimiento del camino, un fondo apropiado de reserva para reemplazos menos cualquier renta prevista y cualquier exceso del fondo del año anterior. Los gravámenes suficientes para cubrir tales costos netos estimados serán entonces impuestos según lo relacionado, y el nivel de los gravámenes del Consejo será de aplicación y vinculará siempre y cuando sea hecho de buena fe. Si las sumas recopiladas son inadecuadas por cualquier motivo, incluyendo el no pago de cualquier gravamen individual, la Asociación puede en cualquier momento, y de vez en cuando, imponer gravámenes adicionales de manera semejante a lo mencionado. Todos estos gravámenes regulares serán pagaderos a la Asociación al principio del ejercicio económico o durante el ejercicio económico ya sea en pagos anuales, semestrales, trimestrales o mensuales, en o antes de la fecha debida según lo establecido por el Consejo, o de tal otra manera que el Consejo señale a su única y absoluta discreción.

**6.4 Gravámenes Especiales.** Además de los gravámenes anuales regulares considerados anteriormente, el Consejo puede imponer gravámenes especiales siempre que en la opinión del Consejo tales gravámenes especiales sean necesarios para permitir al Consejo realizar las funciones de la Asociación. El monto de cualquier gravamen especial estará a discreción razonable del Consejo y todos estos gravámenes especiales serán pagaderos a la Asociación dentro de treinta (30) días naturales a partir de la fecha del aviso por escrito de dicho gravamen especial.

**6.5 Obligación Personal del Propietario para el Pago de Gravámenes.** Los gravámenes regulares y especiales, y cualesquiera multas y penas proporcionadas en el presente documento, serán la deuda personal e individual del propietario del lote cubierto por tales gravámenes. Ningún propietario puede eximirse de la responsabilidad de dichos gravámenes. En caso de mora del pago de cualquier gravamen, multa o pena el propietario del lote será obligado a pagar intereses sobre el monto del gravamen a partir de la fecha de vencimiento a una tasa equivalente a veintiocho (28) días TIE (días de Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio de 28), según lo publicado por el Diario Oficial de México para el período considerado, más diez por ciento (el 10%), junto con todos los costes y costos del cobro, incluyendo los honorarios de los abogados.

**6.6 Gravámenes Pendientes de Pago.** Todos los gravámenes más intereses determinadas en la sección 6.5 del presente Reglamento y los gastos de cobranza incluyendo los honorarios de los abogados según lo determinado, se convertirán en un cargo al propietario del lote. Dicha deuda obliga al propietario del lote, sus herederos, sucesores, representantes personales, apoderados o cesionarios. La Asociación tiene el derecho de iniciar una demanda contra el propietario obligado personalmente a pagar el gravamen o utilizar cualquier otro recurso legal permitido por la ley.

VISTA  
ANTIGUA



SECCIÓN VII  
SERVIDUMBRES



**7.1 Servidumbres Reservadas.** Todas las dedicaciones, las restricciones, las restricciones y las reservaciones demostrados en un diagrama y todas las concesiones y las dedicaciones de las servidumbres, derechos de paso, restricciones y derechos relacionados hechos por el **Desarrollador** antes de que el Condominio que se convirtiera en objeto de este reglamento, son incorporados adjunto por referencia y son parte de este Reglamento para todos los propósitos, como expuesto completamente en este documento, y serán interpretados como adoptados en cada contrato, escritura o fideicomiso ejecutados o por ser ejecutados por o a nombre del **Desarrollador** que transfiere cualquier parte del Condominio.

El **Desarrollador** se reserva el derecho de hacer cambios y adiciones a las servidumbres y los derechos de paso con el fin de desarrollar lo más eficiente y económicamente posible el Condominio y otros lotes en el desarrollo. Además, el Desarrollador se reserva el derecho, sin la aprobación de cualquier propietario o de otra persona o entidad, de conceder, dedicar, reservar o de otra manera crear, en cualquier momento o de vez en cuando, derechos de paso y servidumbres para el acceso, el ingreso y la salida para los propósitos de las servicios públicos (incluyendo, sin limitar, el gas, el agua, el cable, la electricidad, el teléfono y el drenaje), en favor de cualquier persona o entidad, a lo largo y de vez en cuando ambos lados de cualquier lote. Dicha servidumbre tendrá un ancho máximo de un metro a cada lado de dicho lote.

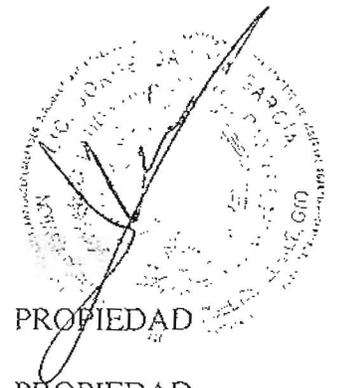
Además, el **Desarrollador**, para la ventaja del Condominio reserva por este medio servidumbres de utilidad general y de drenaje sobre, bajo o a través de todas las calles y de áreas comunes (mismas que pueden cambiar de vez en cuando).

Una servidumbre sobre las áreas comunes demostradas en cualquier diagrama registrado es retenida por este medio por el **Desarrollador**, sus sucesores y asignados o designados, en beneficio del Condominio. El **Desarrollador** se reserva el derecho de perforar pozos de agua en cualquier porción de las áreas comunes para proveer irrigación de las áreas comunes o uso en relación con el sistema del agua de la comunidad.

El **Desarrollador** ha contratado con Santa Olivia de San Miguel S. de R.L. de C.V., titular del la propiedad ubicada frente al Condominio sobre la Av. Independencia el servicio de paso por lo cual se atenderá así a la necesidad de paso de todo el Condominio. Por lo tanto, la servidumbre de paso que proporciona el acceso principal al Condominio Vista Antigua queda establecida de la siguiente manera:

**SUPERFICIE DE 1,119.35 M2 Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

# VISTA ANTIGUA



- AL NOR-PONIENTE.-** EN 70.05 M CON AREA DE RESERVA PROPIEDAD SANTA OLIVIA DE SAN MIGUEL S. DE R.L DE C.V;
- AL SUR-ORIENTE.-** EN 69.98 M CON AREA DE RESERVA PROPIEDAD SANTA OLIVIA DE SAN MIGUEL S. DE R. L DE C.V;
- AL NOR-ORIENTE.-** EN 15.41 M CON DESARROLLO EN CONDOMINIO VISTA ANTIGUA, Y;
- AL SUR-PONIENTE.-** EN 16.57 M CON AVENIDA INDEPENDENCIA.

Cuatro lotes del Condominio cuentan con servidumbres específicas de agua que prohíben la construcción sobre las tuberías de agua y drenaje. Lote 2B (Circuito Jazmín No. 3B) cuenta con una servidumbre de servicios de 4.11 metros cuadrados. Lote 3 (Circuito Bugambilia No. 26) cuenta con una servidumbre de servicios de 67.08 metros cuadrados. Lote 3A (Circuito Jazmín No. 5A) cuenta con una servidumbre de servicios de 4.02 metros cuadrados. Lote 42 (Paseo Lavanda No. 44) cuenta con una servidumbre de servicios de 70.56 metros cuadrados. No se podrán erigir construcciones sobre dichas servidumbres de agua para evitar daños a las tuberías que proveerán de agua al Condominio.

**7.2 Instalación v Mantenimiento.** Por este medio se crea una servidumbre sobre, a través, en y debajo de todas las áreas de servidumbre que afectan el Condominio para el ingreso y la salida en relación con la instalación, la sustitución, la reparación, el mantenimiento y la ampliación de todos los servicios, incluyendo, pero no limitado a agua, alcantarillado, gas, cable, televisión, teléfonos, electricidad y sus accesorios. En virtud de esta servidumbre, estará expresamente permitido a las empresas de servicios públicos y otras entidades que proveen servicios instalar y mantener las tuberías, los cables, los conductos, las líneas de servicio u otras instalaciones o pertenencias sobre, a través y bajo el Condominio, dentro de las servidumbres de servicios públicos de vez en cuando que existe y de las líneas de servicio situadas dentro de tales servidumbres al punto del servicio en o sobre cualquier mejora. A pesar de cualquier disposición contenida en esta sección, ninguna alcantarilla, líneas eléctricas, tuberías de agua u otras utilidades o anexos a un determinado lote además se puede volver a colocar en el Condominio hasta que haya sido aprobado por el **Desarrollador** o el Comité Arquitectónico. Las empresas de servicio público que proveen el servicio tendrán el derecho de quitar todos los árboles ubicados sobre las servidumbres para uso general mostradas en el diagrama, y de ajustar los árboles y los arbustos sobresalientes situados en las porciones del Condominio que linda con dichas servidumbres.

**7.3 Servidumbres de Drenaje.** Cada propietario pacta proporcionar las servidumbres para el flujo del drenaje y del agua, como sea necesario debido a niveles de la tierra y la colocación de mejoras.

VISTA  
ANTIGUA



7.4 **Áreas Superficiales.** Cada propietario mantendrá el área superficial de todas las servidumbres situadas dentro de su lote y las mejoras situadas en el mismo a excepción de tales mejoras de las cuales una autoridad pública o una empresa de servicio público sea responsable.

7.5 **Derecho a la Servidumbre y Accesorios no Traspasados.** El título a cualquier lote traspasado por el **Desarrollador** por contrato, escritura u otro traspaso no se considerará ni será interpretado en ningún caso como que incluye título a ningún camino o áreas comunes.

7.6 **Cinturón Verde o Áreas de Servicio.** Cada propietario tiene el uso y el disfrute en y a todo el cinturón verde o áreas comunes, conforme a las disposiciones siguientes:

(A) El derecho de la Asociación a suspender los derechos al voto del propietario y el derecho de utilizar el cinturón verde o las áreas comunes para cualquier período, durante el cual cualquier gravamen contra el lote de tal propietario siga sin ser cubierto, y para cualquier período durante el cual el propietario esté en violación del Reglamento de la Asociación;

(B) El derecho de la Asociación de dedicar o de transferir todo el o cualquier parte del cinturón verde o áreas comunes a cualquier agencia, autoridad o utilidad pública para tales propósitos y conforme a las condiciones que pudieran ser aprobadas por mayoría de votos de los miembros;

(C) El derecho de la Asociación de hacer reglas razonables con respecto al uso del cinturón verde o las áreas comunes y cualquier instalación sobre el mismo; y

(D) El derecho de la Asociación a contratar los servicios con terceros en los términos que la Asociación pudiera determinar.

## **SECCIÓN VIII** **DISPOSICIONES GENERALES**

8.1 **Término.** Este Reglamento, incluyendo todos los convenios, las condiciones, y las restricciones del mismo, serán válidos a menos que sean enmendados o extinguidos por instrumento escrito ejecutado por el **Desarrollador**, los propietarios y/o la Asociación.



## 8.2 Liberación de Responsabilidad del Comité y de los Miembros del Comité Arquitectónico.

Ni el Desarrollador, el Comité Arquitectónico, o cualquier miembro del mismo, serán responsables frente a la Asociación o a cualquier propietario, o a cualquier otra persona por cualquier pérdida, daño o lesión resultante de estar, de cualquier manera, conectado con la actuación del **Desarrollador**, los respectivos deberes del Comité Arquitectónico o del Consejo en este Reglamento a menos que sea debido a la mala conducta voluntaria o la mala fe del **Desarrollador**, el Comité Arquitectónico o sus miembros o el Consejo o sus miembros.

## 8.3 Enmiendas.

Por el Desarrollador. Este Reglamento se puede enmendar por el **Desarrollador** que actúa solo, sin la necesidad de aviso a o la aprobación de la Asociación o cualquier miembro, de corregir errores tipográficos y gramaticales, y ambigüedades.

Por los Propietarios. Este Reglamento se puede enmendar por un instrumento ejecutado y reconocido por el Presidente y Secretario de la Asociación, exponiendo la enmienda y certificando que tal enmienda ha sido aprobada por los miembros con derecho a arrojar por lo menos setenta por ciento (el 70%) del número de los votos autorizados para ser arrojados.

8.4 Avisos. Los avisos deberán ser entregados de mano, enviados por fax, mensajería, correo electrónico o servicio postal enviado a la dirección en el expediente de cada propietario y/o miembro. Los miembros son responsables de proveer a la Asociación aviso de cualquier cambio en su dirección.

8.5 Interpretación. Las disposiciones del presente Reglamento serán interpretadas liberalmente para efectuar los propósitos de crear un plan para el desarrollo y la operación del Condominio y promover y efectuar los conceptos fundamentales del Condominio dispuesto en este Reglamento.

8.6 Fusiones v Consolidaciones. La Asociación puede participar en fusiones y consolidaciones con otras corporaciones no lucrativas organizadas para los mismos propósitos, a condición de que la fusión, la consolidación o la anexión tengan el consentimiento (por escrito o en una reunión convocada expresamente para tal propósito) de los miembros autorizados a emitir no menos que setenta por ciento (el 70%) de los votos de la Asociación.

8.7 Exención del Desarrollador. A pesar de cualquier disposición en este Reglamento, ni el **Desarrollador** ni cualquier actividad del **Desarrollador** estará sujeta al control de o bajo la jurisdicción del Comité Arquitectónico. Sin limitar la generalidad



de la frase precedente, este Reglamento no prevendrá o limitará el derecho del **Desarrollador** de excavar y nivelar, de construir y de alterar patrones e instalaciones de drenaje para construir cualquier y el resto de los tipos de mejoras dondequiera dentro del Condominio, sin embargo, de la construcción de oficinas de ventas y rentas y la fijación de letreros que anuncian la venta y de la renta de lotes por el **Desarrollador** será limitada a lotes propiedad del **Desarrollador** y las áreas comunes.

**8.8 Tareas del Desarrollador.** A pesar de cualquier disposición en este Reglamento, el **Desarrollador** puede asignar, completo o en partes, cualquiera de sus privilegios, exenciones, derechos y deberes bajo este Reglamento a cualquier otra persona o entidad y puede permitir la participación, completa o en parte, de cualquier otra persona o entidad en cualquiera de sus privilegios, exenciones, derechos y deberes.

**8.9 Aplicación y No-renuncia.**

(A) Derecho de la aplicación. Cualquier propietario, el Desarrollador, y/o el Consejo tendrán el derecho de hacer cumplir todas las disposiciones en el Reglamento de Vista Antigua. Todas las demandas, disputas, conflictos, diferencias, controversias y malentendidos que surgieran del mismo, fuera de, en conexión con o en lo referente a este Reglamento serán sometidas a la mediación y en caso de necesidad, a la decisión de una corte.

(B) No-renuncia. La falta de hacer cumplir cualquier disposición del Reglamento de Vista Antigua no constituirá en ningún momento una renuncia del derecho de hacer cumplir cualquier disposición o cualquier otra disposición de las restricciones mencionadas.

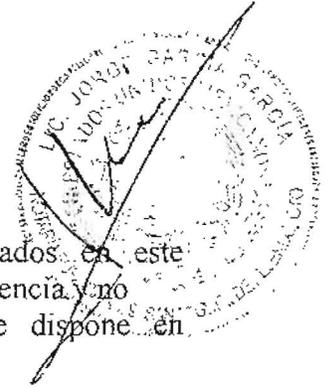
(C) Embargos preventivos. La Asociación tendrá el derecho, cuando sea apropiado a su juicio, de solicitar un embargo preventivo sobre cualquier lote o mejora construida sobre el mismo para hacer cumplir cualquier cumplimiento del derecho o del efecto de este Reglamento.

**8.10 Construcción.**

(A) Restricciones Separables. Las disposiciones del Reglamento de Vista Antigua serán juzgadas independientes y por separado, y la invalidez o la invalidez parcial de cualquier disposición o parte de la misma no afectará la validez o la aplicabilidad de ninguna otra disposición o porción del mismo.

(B) Singular Incluye Plural. A menos que el contexto requiera una construcción contraria, lo singular incluirá lo plural y lo plural lo singular; y lo masculino, lo femenino o neutral incluirán cada uno el masculino, femenino y neutral.

VISTA  
ANTIGUA

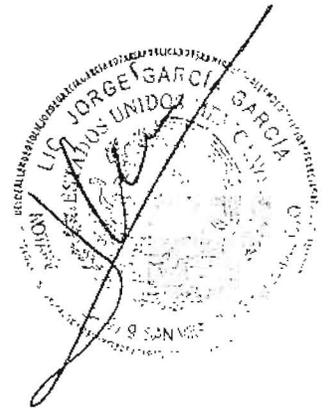


(C) Subtítulos. Todos los subtítulos y títulos utilizados en este Reglamento se consideran solamente por la conveniencia de la referencia y no ampliarán, limitarán o efectuarán de otra manera lo que se dispone en cualesquiera de los párrafos o de las secciones.

**8.11 Exención de Responsabilidad del Desarrollador. A MENOS QUE ESTE INDICADO ESPECÍFICAMENTE AQUI, EL DESARROLLADOR NO HA HECHO, NO HACE Y RENUNCIA A TODA GARANTÍA O REPRESENTACIÓN, ORAL O POR ESCRITO, PASADA, PRESENTE O FUTURA, REFERENTE A:**

- (A) LA NATURALEZA Y LA CONDICIÓN DEL CONDOMINIO, INCLUYENDO PERO NO LIMITADA A, AGUA, SUELO, GEOLOGÍA Y LO APROPIADO DEL MISMO, Y DEL CONDOMINIO, POR CUALQUIERA Y TODAS LAS ACTIVIDADES Y APLICACIONES QUE EL PROPIETARIO PUEDE ELEGIR PARA GESTIONAR SOBRE EL MISMO O CUALQUIER MEJORA, QUE CUALQUIER PROPIETARIO PUDIERA ELEGIR PARA CONSTRUIR SOBRE ESTE, COSTOS EN LOS QUE PUDIERA INCURRIR CON RESPECTO AL MISMO, O CUALQUIER OBLIGACION O CUALQUIER OTRA MATERIA O COSA O ASUNTO CONCIERNE A O AFECTANDO AL MISMO;
- (B) LA MANERA DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONDICIÓN DE CUALQUIERA DE LAS MEJORAS EN LAS ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS POR EL DESARROLLADOR; Y
- (C) LA DESIGNACIÓN O LA UBICACIÓN DEL CINTURÓN VERDE O ÁREAS COMUNES O EL TIPO DE NATURALEZA DE CUALQUIER SERVICIO O MEJORAS QUE PODRÍAN SER CONSTRUIDAS CON EXCEPCIÓN DE CUALQUIER SERVICIO O MEJORA DEMOSTRADA EN CUALQUIER DIAGRAMA REGISTRADO.

**EL DESARROLLADOR ESPECÍFICAMENTE CONSERVA EL DERECHO, PERO NO LA OBLIGACIÓN, DE UTILIZAR OTRAS FASES DEL DESARROLLO PARA USOS COMERCIALES, RESIDENCIALES O RECREACIONALES.**



**SECCIÓN IX**  
**RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DEL AREA COMUN**

**9.1** **Términos Definidos.** Según lo utilizado en esta sección, los términos siguientes tendrán el significado dispuesto a continuación:

(A) "Supuesto defecto" cualquier defecto o deficiencia supuesta en el planeamiento, el diseño, la ingeniería, nivelación, construcción o el desarrollo de las áreas comunes.

(B) "Partes obligadas" significa:

(i) El **Desarrollador**

(ii) Todos los propietarios, o arrendatarios del propietario

(iii) Asociación, miembros y Consejo

(iii) Cualquier contratista o subcontratista, arquitecto, ingeniero, consultor u otra persona que realiza o provee el diseño, las especificaciones, avalúos, planeación, supervisión, pruebas, construcción o la vigilancia de la construcción de las áreas comunes o de los lotes y que conviene por escrito que está limitada por las disposiciones de esta sección

(C) "Demanda" significa:

(i) Cualquier demanda o causa de acción que se presenta fuera de o relacionada de cualquier manera con el planeamiento, diseño, ingeniería, calificación, construcción o desarrollo de las áreas comunes y/o los lotes, o cualquier otra parte del Condominio, incluyendo, sin limitar, cualquier demanda o causa de acción que las áreas comunes o los lotes son defectuosos o que el **Desarrollador**, sus socios limitados, agentes, contratistas, empleados, subcontratistas, arquitectos, abogados, ingenieros o los consultores fueron negligente en el planeamiento, el diseño, la ingeniería, calificación, construcción o desarrollo, o

(ii) Cualquier demanda o causa de acción contra el **Desarrollador** o cualquier empleado, agente, abogado, director, miembro, socio limitado u oficial del **Desarrollador** presentándose fuera o de cualquier manera relacionada con el desarrollo del Condominio o de la gerencia o la operación de la Asociación, incluyendo, sin limitar, cualquier demanda por negligencia, fraude, mala conducta intencional o incumplimiento del deber fiduciario.

(iii) Cualquier demanda o causa de acción contra la Asociación y/o propietario de lote.



9.2 Acuerdo de Resolver Conflictos sin Litigio. Todas las partes obligadas convienen que todas las demandas serán resueltas de acuerdo con los procedimientos de la resolución del conflicto dispuestos en esta sección.

9.3 Aviso de Demanda. Cualquier parte involucrada que afirme o alegue tener una demanda (un "demandante") contra cualquier otra parte involucrada ("demandado") notificará a cada demandado por escrito de la demanda (el "aviso de la demanda"), declarando llana y sucintamente:

- (A) La naturaleza de la demanda, incluyendo fecha, tiempo, localización, personas implicadas, y papel del respondedor en la demanda;
- (B) La base efectiva y jurídica de la demanda; y
- (C) Lo que el demandante quisiera que el demandado hiciera o que no hiciera para resolver la demanda.

En el acontecimiento el demandante es la Asociación y la demanda implica un defecto alegado, la Asociación debe proporcionar el aviso por escrito a todos los miembros antes de entregar un aviso de la demanda a una o iniciando cualquier demanda legal, la causa de la acción o de proceder contra cualquier parte involucrada que el aviso incluye (como mínimo):

- (A) Una descripción de la demanda;
- (B) Una descripción de las tentativas del **Desarrollador** o cualquier otra parte involucrada para corregir el presunto defecto y las oportunidades proporcionadas al **Desarrollador** o a cualquier otra parte involucrada para corregir el presunto defecto;
- (C) Una certificación de un ingeniero profesional que el presunto defecto existe junto con una descripción del alcance del trabajo necesario para curar el presunto defecto y un currículo vital de tal ingeniero;
- (D) El coste estimado para reparar el presunto defecto;
- (E) El nombre y antecedentes profesionales del abogado contratado por la Asociación para ejercer la demanda y una descripción de la relación entre el abogado y los miembro(s) del Consejo de Directores (en su caso);
- (F) Una descripción del convenio de pago de honorarios entre el abogado y la Asociación;
- (G) Un estimado de los honorarios de los abogados y los expertos y los costes necesarios para ejercer la demanda y la fuente de los fondos que serán utilizados para cubrir dichos honorarios y costos;
- (H) El tiempo aproximado necesario para concluir la acción; y
- (I) Una declaración afirmativa de la Junta Directiva de que la acción es en el mejor interés de la Asociación y sus miembros. Si el supuesto defecto supone ser el resultado de un acto o de una omisión de una persona autorizada por el Estado



("Profesional Autorizado"), entonces el aviso de demanda de la Asociación debe ser acompañado por una declaración jurada de un Profesional Autorizado en la misma materia que el Profesional Autorizado supuestamente responsable del supuesto defecto. La declaración jurada debe contener la información requerida para ser incluida en una declaración jurada preliminar del experto, sometida conforme a las Reglas del Estado para Procedimientos Civiles.

**9.4 Mediación.** El demandante y el demandado negociarán de buena fe en un intento de resolver la demanda. Si las partes no resuelven la demanda a través de la negociación dentro de noventa (90) días naturales después de la fecha del aviso de la demanda o dentro del período más largo que puede ser convenido por las partes ("Terminación de Negociaciones"), el demandante tendrá treinta (30) días naturales adicionales dentro de los cuales someterá la demanda a otro servicio independiente de mediación elegido por acuerdo mutuo del demandante y del demandado. Si el demandante no somete la demanda a la mediación dentro de treinta (30) días naturales después de la terminación de negociaciones, se considerará que el demandante renunció a la demanda, y el demandado será descargado de cualquier y toda responsabilidad frente al demandante a causa de dicha demanda. Si las partes no colocan la demanda dentro de treinta (30) días naturales después de la presentación de la materia al proceso de mediación, o dentro del tiempo que se determine razonable o apropiado por el mediador, el mediador publicará un aviso de la terminación de los procedimientos de la mediación ("Terminación del Aviso de la Mediación"). La terminación del aviso de la mediación dispondrá cuándo y dónde los partidos se reunirán, que las partes se encuentran en un punto muerto, y la fecha en que la mediación fue terminada.

**9.5 Derecho de Inspeccionar, Reparar y/o Sustituir.** Después del recibo por una parte involucrada de un aviso de demanda con respecto a un supuesto defecto, la parte involucrada y sus empleados, agentes, contratistas, subcontratistas y consultores tendrán el derecho, sobre aviso razonable al demandante y durante horario de oficina habituales, con previa autorización, de entrar sobre o en, como se aplique, las áreas comunes y cualquier lote para los propósitos de examinar y/o de conducir la prueba para determinar la validez de la demanda y, si es juzgado necesario por la parte involucrada, para corregir, para reparar y/o para sustituir el supuesto defecto. Al conducir tal inspección, prueba, reparación y/o reemplazo, la parte involucrada tendrá el derecho de tomar cualquier acción que juzgue razonable y necesaria bajo circunstancias. No se interpretará nada de lo dispuesto en esta sección para imponer obligación alguna sobre ninguna parte involucrada de examinar, probar, reparar o sustituir cualquier artículo o defecto alegado para los cuales la parte involucrada no está obligada de otra manera bajo la ley aplicable o ninguna garantía proporcionada por el **Desarrollador** o cualquier otra parte involucrada en relación con la venta de lotes. El derecho de una parte involucrada y sus empleados, agentes, abogados, contratistas y consultores de entrar, examinar, probar, reparar y/o sustituir, reservado por este medio será irrevocable y no se puede renunciar o terminar de otra manera excepto por escrito, de manera registrable, ejecutado y registrado

# VISTA ANTIGUA



por la parte involucrada. En ningún caso se invocará una ley de prescripción durante el período en el cual una parte involucrada conduzca cualquier inspección, prueba, reparación o reemplazo de cualquier supuesto defecto.

**9.6** Uso de fondos. Cualquier juicio, concesión o acuerdo recibidos por un demandante en relación con una demanda que implique un supuesto defecto será utilizados primero para corregir y o para reparar el supuesto defecto o para rembolsar al demandante por cualquier coste incurrido por el demandante para corregir y/o reparar el supuesto defecto. Cualquier saldo restante después de la reparación del supuesto defecto será pagado al fondo de reserva de la Asociación.

**9.7** Aprobación de Litigio. La Asociación no entregará un aviso de demanda a ninguna parte involucrada ni comenzará cualquier demanda o procedimiento legal, o no incurrirá en costos legales (que incluyen, sin limitar, los honorarios de los abogados) en conexión con ninguna demanda, sin la aprobación por escrito de los propietarios con derecho a emitir más del sesenta por ciento (el 60%) de los votos del total en la Asociación, excepto los votos de algún propietario que sería un demandado en tales procedimientos. La Asociación debe pagar cualquier demanda legal o mediación que procede con los dineros que se recogen específicamente para tales propósitos y puede pedir prestado el dinero o no utilizar los fondos de reserva u otros dineros recaudados para las obligaciones específicas de la Asociación con excepción de cuotas legales. En caso de que la Asociación comience cualquier demanda legal procedente que implique una demanda, todos los propietarios deben notificar a futuros compradores de su lote de dicha demanda legal y deben proveer a tales posibles compradores una copia del aviso recibido de la Asociación.

**9.8** Conflictos. En el caso de cualquier conflicto entre esta sección y cualquier otra disposición de este Reglamento o Pautas del Diseño, esta sección gobernará.

**9.9** Aceptación. AL ADQUIRIR UN LOTE, CADA PROPIETARIO, PARA SI, SUS HEREDEROS, INQUILINOS, CONTRATISTAS, INVITADOS, HUÉSPEDES, REPRESENTANTES PERSONALES, SUCESORES, TRANSFERIDOS Y ASIGNADOS, ACUERDAN TENER CUALQUIER DEMANDA (SEGÚN LO DEFINIDO EN ESTE DOCUMENTO) RESUELTA SEGÚN LAS DISPOSICIONES DE ESTA SECCIÓN Y RENUNCIA AL DERECHO DE PERSEGUIR AL **DESARROLLADOR** U OTRA PARTE INVOLUCRADA DE CUALQUIER MANERA DIFERENTE A LA PREVISTA DENTRO DE ESTA SECCIÓN. LA ASOCIACIÓN, CADA PROPIETARIO DE UN LOTE Y EL **DESARROLLADOR** LO RECONOCEN ACORDANDO RESOLVER TODAS LAS DEMANDAS DE LA MANERA PREVISTA EN ESTA SECCIÓN, ESTÁN CEDIENDO SUS DERECHOS RESPECTIVOS DE SOMETER TAL DEMANDA ANTE UN JUEZ. LA ASOCIACIÓN, CADA PROPIETARIO DE UN LOTE Y EL **DESARROLLADOR** ADEMÁS RENUNCIAN A SU RESPECTIVO DERECHO A UNA CONCESIÓN DE

VISTA  
ANTIGUA



DAÑOS PUNITIVOS Y CONSECUENTES REFERENTES A UNA DEMANDA POR ACEPTACIÓN DE UNA ESCRITURA O AL ADQUIRIR UN LOTE, CADA PROPIETARIO RECONOCE VOLUNTARIAMENTE QUE ÉL, ELLA O ÉL ESTÁ CEDIENDO CUALQUIER DERECHO EL, ELLA O ÉL PUEDEN POSEER A LOS DAÑOS PUNITIVOS, EJEMPLARES, Y DAÑOS CONSECUENTES AL DERECHO A UN JUICIO FRENTE A UN JUEZ REFERENTE A UNA DEMANDA.

Como testigo, el Desarrollador ha ejecutado este Reglamento el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 2007.