

CONVENIO DE DACION EN PAGO DEL FRACCIONADOR AL CONDOMINIO
COMITE EJECUTIVO Y DE ADMINISTRACION 2017-2019
1-AGOSTO-2017



Como parte de los esfuerzos de cobranza y recolección de cuotas de mantenimiento atrasadas, destaca el **Convenio logrado con Hacienda Las Misiones SA de CV** (anexo), sujeto a la aprobación de la Asamblea de Condóminos, y que a groso modo describiremos a continuación.

En el 2006, bajo la directiva presidida por nuestro vecino Gilberto Lozano, se estableció un convenio verbal de pago de cuotas con el fraccionador (Hacienda Las Misiones) por el monto de \$120 000 pesos anuales (anexamos los recibos originales). Cabe aclarar que esto se hizo sin el consentimiento o aprobación de la Asamblea y sin documentarse en la administración algún convenio a manera de soporte y que justifique la decisión de negociar tal monto (notablemente inferior al que correspondería por su área). Dichas cuotas fueron cubiertas hasta el año 2007 y a partir del 2008, siguieron facturándose a cada corte trimestral sin ser cubiertos los adeudos.

El monto total adeudado para cubrir hasta Diciembre del 2017 es de \$1 775 812 pesos (incluidos actualizaciones de cuotas conforme a los aumentos establecidos por pasadas directivas e intereses de acuerdo al documento adjunto).

Demostando su solidaridad y buena voluntad con nuestro Condominio, Hacienda Las Misiones SA de CV ofreció en dación de pago el terreno ubicado a un costado de la puerta de servicio y descrito en el convenio anexo. Dicho terreno tiene un área de **1341.44 m²**. Además es el único terreno del Condominio que cuenta con uso de suelo comercial, aunque no será utilizado con ese fin. Su valor se cotizó en **\$4 587 622 pesos**. También cuenta con la edificación de oficinas (útiles para las necesidades actuales del Condominio y que no se consideraron para determinar el valor del predio).

Este lote es de gran utilidad para la operación diaria del Condominio y necesidades futuras del mismo. Allí se dispondrá un área de almacén de equipo de mantenimiento. También se estarán reubicando las áreas de servicio de nuestro Condominio: Seguridad y Mantenimiento. Finalmente, nos permitirá el rediseño y mejora de la puerta de acceso de servicio para dar solución al cuello de botella que actualmente se presenta y solamente se iría agravando al incrementar el número de construcciones en proceso. Próximamente se presentará el proyecto de rediseño de dicho acceso.

La diferencia entre el monto aceptado como dación en pago y el adeudo quedará a favor en la cuenta del fraccionador para el pago de cuotas futuras generadas por los actuales lotes en propiedad de Hacienda Las Misiones SA de CV hasta que suceda su venta a algún tercero. A partir de ese momento, el nuevo dueño empezará a pagar la cuota de mantenimiento ordinaria que le corresponda al Condominio.

A partir de Julio 2017, la mayoría de los terrenos en breña propiedad de Hacienda Las Misiones SA de CV están siendo urbanizados para su venta, esto significa que en unos años los nuevos dueños estarán pagando las cuotas de mantenimiento al margen de esta negociación.

Sin duda alguna, este acuerdo es uno de gran beneficio para nuestro Condominio.



Hacienda Las MISIONES

ADMINISTRACION CONDOMINIO

HACIENDA LAS MISIONES No 10464

RECIBI DEL SR. HACIENDA LAS MISIONES SA CV

CONTRATO MANZANA LOTE

LA CANTIDAD DE \$ 45,000.00 (Cuarenta y Cinco Mil Pesos 00/100)*

CORRESPONDIENTE A cuota mltto terrenos pago 1 de 2 acuerdo p/ EUE - Sep 2006

SANTIAGO, N.L. Jul-7-2006 FECHA FIRMA

DEPOSITO



Hacienda Las MISIONES

ADMINISTRACION CONDOMINIO

HACIENDA LAS MISIONES No 10474

RECIBI DEL SR. HACIENDA LAS MISIONES SA CV

CONTRATO MANZANA LOTE

LA CANTIDAD DE \$ 45,000.00 (Cuarenta y Cinco Mil Pesos 00/100)*

CORRESPONDIENTE A cuota mltto. terrenos pago 2 de 2 acuerdo p/ EUE - Sep 2006

SANTIAGO, N.L. Jul-21-2006 FECHA FIRMA

DEPOSITO



Hacienda Las MISIONES

CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES, A.C.

ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO No. 300 SANTIAGO, N.L. C.P. 67300 R.F.C. CHM-060707-8V5

RECIBO DE PAGO

No 319



RECIBI DEL SR. Hacienda Las Misiones S.A. de C.V.

CONTRATO MANZANA LOTE

LA CANTIDAD DE \$ 30,000.00 (treinta mil pesos 00/100)

CORRESPONDIENTE A Pago A PAGO de H.L.M. al condominio (cuota de mltto. a Dic'06)

SANTIAGO, N.L. 26-dic-06 FECHA FIRMA

DEPOSITO



CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES, A.C.
 ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO No. 300 SANTIAGO, N.L. C.P. 67300
 R.F.C. CHM-060707-8V5



RECIBO DE PAGO
Nº 824

RECIBI DEL SR. Hacienda Las Misiones S.A. de C.V.
 CONTRATO MANZANA LOTE
 LA CANTIDAD DE \$ 30,000.- (trenta mil pesos 00/100)
 _____)
 CON LETRA
 CORRESPONDIENTE A Cuotas de Mto. del Fracc
Enero - Marzo 2007
 SANTIAGO, N.L. 23-Mar-07 _____
 FECHA FIRMA

LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES.
 IMPRESO EN MONTERREY, N.L. POR: EDMUNDO G. AVITIA RINCON R.F.C. AIRE-381120-NR1 AUT. S.H.C.P VIA INTERNET: 06/MAR/2002 AV. PLO X # 1546 COL. PLO X, MONTERREY, N.L. IMPRESO EL 15/AGO/2006 VIGENCIA 14/AGO/2008
 FOLIO DEL 001 AL 1,000 AUTORIZACION SAT POR INTERNET: 15/AGO/2006 EFECTOS FISCALES AL PAGO PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION NUMERO DE APROBACION DEL SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS: 9806582

DEPOSITO



CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES, A.C.
 ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO No. 300 SANTIAGO, N.L. C.P. 67300
 R.F.C. CHM-060707-8V5



RECIBO DE PAGO
Nº 1275

RECIBI DEL SR. Hacienda Las Misiones S.A. de C.V.
 CONTRATO MANZANA LOTE
 LA CANTIDAD DE \$ 30,000.- (trenta mil pesos 00/100)
 _____)
 CON LETRA
 CORRESPONDIENTE A Cuotas de Mto. del Fracc.
Abril - Jun 07
 SANTIAGO, N.L. 24-VII-07 _____
 FECHA FIRMA

LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES.
 IMPRESO POR: GRAFICOS LOSAGRACIELA PATRICIA LOPEZ SALAZAR R.F.C. LOSG600405UM0 PROFDR. JOEL ROCHA # 320 FRACC. VICTORIA GUADALUPE, N.L. TEL. 8375-1535 INCLUSION EN LA PAGINA DE INTERNET DEL SAT: 24/ABRIL/2002 IMPRESO: MARZO-2007
 VIGENCIA: MARZO-2009 FOLIO DEL 1,001 AL 2,000 NUMERO DE APROBACION DEL SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS: 11266570 PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION EFECTOS FISCALES AL PAGO

DEPOSITO



CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES, A.C.
 ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO No. 300 SANTIAGO, N.L. C.P. 67300
 R.F.C. CHM-060707-8V5



RECIBO DE PAGO
Nº 1426

RECIBI DEL SR. Hacienda Las Misiones, A.C.
 CONTRATO MANZANA LOTE
 LA CANTIDAD DE \$ 30,000.- (trenta mil pesos 00/100)
 _____)
 CON LETRA
 CORRESPONDIENTE A Cuotas de Mto. del Fracc
01 - Sept 07
 SANTIAGO, N.L. 23-Sep-07 _____
 FECHA FIRMA

LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES.
 IMPRESO POR: GRAFICOS LOSAGRACIELA PATRICIA LOPEZ SALAZAR R.F.C. LOSG600405UM0 PROFDR. JOEL ROCHA # 320 FRACC. VICTORIA GUADALUPE, N.L. TEL. 8375-1535 INCLUSION EN LA PAGINA DE INTERNET DEL SAT: 24/ABRIL/2002 IMPRESO: MARZO-2007
 VIGENCIA: MARZO-2009 FOLIO DEL 1,001 AL 2,000 NUMERO DE APROBACION DEL SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS: 11266570 PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION EFECTOS FISCALES AL PAGO

DEPOSITO



Condominio Hacienda Las MISIONES

CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES, A.C.
ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO No. 300 SANTIAGO, N.L. C.P. 67300
R.F.C. CHM-060707-8V5

RECIBO DE PAGO

Nº 2419



CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

CHM0607078V5

CONDominio HACIENDA LAS MISIONES AC

FOLIO E 3530107

RECIBI DEL SR. Hacienda las Misiones SA. de C.V.

CONTRATO MANZANA LOTE

LA CANTIDAD DE \$ 30,000.- (trinta mil pesos 00/100)

CORRESPONDIENTE A Cuentas de Ppto. del Fracc.
Oct. Dr. '07

SANTIAGO, N.L. 8-08-08 mf.

FECHA

FIRMA

LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES

IMPRESO POR GRAFICOS LOSAGRACIELA PATRICIA LOPEZ SALAZAR R.F.C. LOSG600405UM0 PROF. JOEL ROCHA # 320 FRACC. VICTORIA GUADALUPE, N.L. TEL. 8375-1535 INCLUSION EN LA PAGINA DE INTERNET DEL SAT. 24/ABRIL/2002 IMPRESO ENERO-2008 VIGENCIA: ENERO-2010 FOLIO DEL 2.001 AL 3.000 NUMERO DE APROBACION DEL SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS: 13405393 PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION • EFECTOS FISCALES AL PAGO

DEPOSITO

CONVENIO CONDÓMINO HACIENDA LAS MISIONES SA DE CV.



----- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (38,524) TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEITICUATRO. -----

----- LIBRO (1183) MIL CIENTO OCHENTA Y TRES. -----

----- FOLIO (236,542) DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS. -----

--- EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los (20) veinte días del mes de Julio del año (2017) dos mil diecisiete, ante mí, Licenciado RICARDO EFRAIN VARGAS GUÉMES, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (35) Treinta y cinco, con ejercicio en este Municipio. HAGO CONSTAR EL CONVENIO SOBRE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y DACIÓN EN PAGO DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR GERARDO HERNÁNDEZ CORREA Y KRISTIAN EICHLER TEPFENHARDT A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ACREEDOR", Y POR LA OTRA PARTE HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. LICENCIADO CARLOS J. BELDEN ELIZONDO Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL CONDÓMINO". CONVENIO QUE CELEBRAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: -----

----- ANTECEDENTES: -----

I.- Declara EL ACREEDOR: -----

A).- Que su representada le tiene conferidos los poderes y facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente contrato, los cuales no le han sido revocados ni modificados en forma alguna. -----

B).- Que su representada es un Condominio constituido conforme a las Leyes Mexicanas. -----

C).- Que señala como su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago número 300 en el Cerrito del Municipio de Santiago, Nuevo León. -----

II.- Declara EL CONDÓMINO: -----

A).- Que su representada le tiene conferidos los poderes y facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente contrato, los cuales no le han sido revocados ni modificados en forma alguna. -----

B).- Que su representada es un Condominio constituido conforme a las Leyes Mexicanas. -----

C).- Que señala como su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago número 300 en el Cerrito del Municipio de Santiago, Nuevo León. -----

II.- Declara EL CONDÓMINO: -----

A).- Que su representada le tiene conferidos los poderes y facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente contrato, los cuales no le han sido revocados ni modificados en forma alguna. -----

B).- Que su representada es una Sociedad Anónima constituida conforme a las Leyes Mexicanas. -----

C).- Que cuenta con la capacidad económica y jurídica suficiente para la celebración del presente Contrato y señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas número 2475 Edificio Torrevillas - F en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. -----

D).- Que su representada es dueña y legítima propiedad, posesión y pleno dominio del los bienes inmuebles afectados al Condominio Hacienda Las Misiones y que se describen en el anexo I y formanda parte integrante del presente convenio. -----

E).- De los bienes inmuebles descritos en el anexo I del presente acto, el Condómino manifiesta y reconoce adeudar al Condominio la cantidad de \$1, 775,812.00- Un millón setecientos setenta y cinco mil ochocientos doce pesos 00 /100 M.N. derivadas de las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas para gasto y obligaciones comunes del Condominio Hacienda Las Misiones vencidas y por vencerse calculadas hasta el mes de diciembre de 2017 conforme a la relación de saldos que se detallan en el anexo del presente convenio, mismo que conforma parte integrante del mismo. -----

F).- Continúa manifestando el señor CARLOS J. BELDEN ELIZONDO que su representada desea transmitir en dación en pago al Condominio por la deuda antes descrita el siguiente bien inmueble: Lote de terreno y la construcción que actualmente se encuentra identificado con el número 1- uno de la manzana 64-ochenta y cuatro con una superficie de 1,341.444 metros cuadrados ubicado en el Condominio denominado Hacienda Las Misiones ubicado en el Antiguo Camino a Villa de Santiago No. 300, C.P. 67300, en el Municipio de Santiago, Nuevo León con las siguientes medidas y colindancias: AL NO 7.902 metros y colinda con Área de Bodegas de Mantenimiento del Condominio Hacienda Las Misiones; AL NO, 19.818 metros y colinda con Área de Estacionamiento de las Bodegas de Mantenimiento del Condominio Hacienda Las Misiones, AL NO, mide 19.693 metros y colinda con acceso de Servicio del Condominio Hacienda Las Misiones; AL NE, mide 36.498 metros y colinda con Subestación Eléctrica C.F.E., "Las Misiones"; AL SE, mide 52.105 metros y colinda con Propiedad Privada; AL SO, mide 23.560 metros y colinda con Antiguo Camino a Villa de Santiago. La manzana se encuentra circundado de la siguiente forma:- Antiguo Camino a Villa de

Santiago; Acceso de Servicio del Condominio Hacienda Las Misiones; Subestación Eléctrica; Propiedad Privada, de acuerdo al plano que se anexa al presente convenio, mismo que forma parte integrante. -----

G).- Manifiesta el señor CARLOS J. BELDEN ELIZONDO, que su representada la sociedad denominada HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V., que el inmueble descrito lo adquirió en mayor extensión mediante contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Rústicos otorgado a su favor por los señores Agustín Villarreal Elizondo, Sulamit Budnik de Villarreal, Sulamit Villarreal Budnik de Elizondo, Agustín Villarreal Budnik, Isaac Adrián Villarreal Budnik, Ruth Aida Villarreal Budnik, Edith Elisa Villarreal Budnik de Garza, Licenciado Abelardo Salas Benavides, Contador Público Luis Felipe Salas Benavides, Rodrigo Salas Benavides, Idalia Elena Salas Benavides de Barragán, Sandra Alicia Salas Benavides de Zambrano, Lorena Guadalupe Salas Benavides de Bremer, Licenciado José Mauro Garza González, en representación como Apoderado Especial del señor Fernando Quintanilla Vargas, la menor Alma Nelly Quintanilla Vargas y los señores Ingeniero Fernando J. Quintanilla Treviño y su esposa, María Alma Vargas Guerra de Quintanilla, Licenciado Carlos Javier Belden Elizondo, como apoderado especial de la señora Bertha María Rodríguez Viuda de Caballero; el señor José Fernando Calderón Ayala y María Teresa Rojas de Calderón; Ingeniero Carlos Moreira Flores, como Apoderado Especial del señor Irineo Martínez Caballero y su esposa Socorro Moreno de Martínez; María Gómez Martínez Viuda de García, señora María Antonia García Gómez y señoritas María Lidia y Julieta García Gómez; así mismo fué adquirido mediante Transmisión de Dominio y Titulación de Terrenos Rústicos en Ejecución Total de 3-Tres Fideicomisos, otorgado a su favor por Banpais, Sociedad Nacional de Crédito, como Fiduciaria en los tres fideicomisos, y como Fideicomisarios los señores Matías Gerardo Odriozola Cueva, Jorge Odriozola Elizondo y Patricia Belden de Odriozola; ambos contratos se hacen constar en Escritura Pública Número (4.342) cuatro mil trescientos cuarenta y dos, de fecha (14) catorce de Julio de (1989) mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del suscrito Notario, habiendo quedado inscrito el título de propiedad respectivo bajo el Número (1095) mil noventa y cinco, Volumen (XI) décimo primero, Libro (XX) Vigésimo, Sección I Propiedad, Unidad Santiago, Nuevo León, con fecha (18) dieciocho de Diciembre de (1989) mil

novecientos ochenta y nueve, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Séptima Cabecera Distrital en el Estado, con residencia en Montemorelos, Nuevo León. -----

H).- Continúa declarando el Condómino por conducto de su apoderado, el señor CARLOS J. BELDEN ELIZONDO que desea transmitir en DACIÓN EN PAGO a favor del Acreedor el inmueble descrito en el inciso f) anterior. -----

I).- Que el bien inmueble objeto del presente instrumento actualmente no se encuentra rentado en todo o en parte, sujetos a comodato, gravamen o demanda que afecte al mismo y conserva la posesión material con cuya declaración se encuentra conforme "LA ACREEDORA" Agregando que el inmueble se encuentra al corriente de las contribuciones fiscales y que su valor para efectos de la presente operación es de \$4, 587,622.00 -Cuatro millones quinientos ochenta y siete mil seiscientos veintidós pesos 00/100 M.N. -----

Por último, manifiestan las partes que CON ESTOS ANTECEDENTES formalizan el presente convenio, al tenor de las siguientes:

-----CLÁUSULAS:-----

PRIMERA: HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. por conducto de su apoderado, el señor CARLOS J. BELDEN ELIZONDO en este acto RATIFICA Y RECONOCE el adeudo derivado de las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento vencidas y por vencerse calculadas hasta el mes de diciembre de 2017 por la cantidad de \$1,775,812.00- Un millón setecientos setenta y cinco mil ochocientos doce pesos 00 /100 M.N. a favor de LA ACREEDORA el Condominio Hacienda Las Misiones que se encuentra ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago número 300 del Municipio de Santiago, Nuevo León y detalladas en la relación de salidos que se anexa a la presente e identificado como Anexo II. -----

SEGUNDA.- En este acto HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. por conducto de su apoderado, el señor CARLOS J. BELDEN ELIZONDO realiza DACIÓN EN PAGO a través de la transmisión del inmueble y la construcción que actualmente se encuentra y que se refiere en el inciso f) de los antecedentes del condómino a favor de LA ACREEDORA CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES como pago y sujeto a la condición suspensiva que se describe en la cláusula SEXTA del presente convenio y bajo la reserva temporal de posesión que hace referencia la cláusula SÉPTIMA. -----

LA ACREEDORA CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES acepta la dación en pago referida por conducto de sus apoderados los señores GERARDO HERNÁNDEZ CORREA Y KRISTIAN EICHLER TEPFENHARDT por el monto total adeudado y la plena propiedad del bien inmueble, y en consecuencia acuerdan que se transmita dicho inmueble libre de todo gravamen y al corriente en todas las contribuciones fiscales como pago a favor de LA ACREEDORA. -----

TERCERA.- LA ACREEDORA CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES por conducto de sus apoderados y previa resolución de la Asamblea de Condóminos que corresponda, acepta que se da por pagado de la suerte principal capital e intereses, expidiendo por este instrumento el recibo de finiquito más eficaz que en derecho resulte necesario. Asimismo, y en virtud de que el

inmueble objeto del presente contrato tiene un valor asignado por las partes de \$4, 587,622.00 –Cuatro millones quinientos ochenta y siete mil seiscientos veintidós pesos 00/100 M.N., los contratantes acuerdan que el saldo remanente, es decir, la cantidad de \$2,811,810.00 – Dos millones ochocientos once ochocientos diez pesos 00/100 M.N. permanecerá en todo momento como saldo a favor del Condómino HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V., cantidad la cual deberá ser utilizada para cubrir cuotas ordinarias y extraordinarias futuras devengadas o para cubrir cualquier otra disposición general decretada a los condóminos y relativo al conjunto de inmuebles que mantenga en propiedad la empresa HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. y que se encuentran afectados al Régimen de CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES. -----

El saldo a favor que hace referencia el párrafo anterior sufrirá el mismo factor de actualización inflacionario que se aplique a cualquier cuota ordinaria y extraordinaria de mantenimiento decretada por el CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES. -----

CUARTA: HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. por conducto de su apoderado, señor CARLOS J. BELDEN ELIZONDO entrega en este acto el bien inmueble objeto de la presente operación, en plena propiedad y sujeto a la limitación de dominio detallada en la cláusula sexta a favor del CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde con las medidas y colindancias o las que resulten dentro de las mismas, las cuales se dan aquí por reproducidas para todos los efectos legales como si se insertasen a la letra y bajo la reserva de posesión que se detalla en la cláusula SÉPTIMA. -----

QUINTA.- LA ACREEDORA CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES se da plenamente por recibida la propiedad del bien inmueble objeto de la presente operación, y una vez ratificándose y autorizándose el presente convenio por la Asamblea General de Condóminos que corresponda y que se detalla en la cláusula Sexta, no se reserva acción alguna que hacer valer en contra del condómino relativo a la deuda derivada de cuotas ordinarias y extraordinarias devengadas y destinadas para gasto y obligaciones comunes del CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES. -----

SEXTA.- Las partes acuerdan que el presente convenio, en lo relativo a la dación en pago representada bajo la transmisión del inmueble de referencia, estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el inmueble objeto del presente sea destinado materialmente a las áreas de uso común del Condominio las Misiones. Para lo anterior, las partes fijan que dentro de un plazo no mayor a 12- doce meses, deberá ser convocada y celebrada la Asamblea General de Condóminos que corresponda que autorice y ratifique, por mayoría, lo relativo a la dación en pago y transmisión del inmueble que hoy se pacta y la consecuente inclusión del mismo a las áreas de uso común del Condominio las Misiones. Dicho plazo podrá ser prorrogado previo consentimiento de las partes. -----

Transcurrido el plazo al que se refiere el párrafo anterior y no habiendo un acuerdo y/o resolución de la Asamblea de Condóminos que ratifique y autorice la dación en pago que hoy se pacta, así como la inclusión del inmueble a las áreas de uso común del Condominio las Misiones, dejará de surtir efectos el presente convenio únicamente en lo relacionado a la transmisión dominio relativo al inmueble como dación en pago de las deudas contraídas por las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas para gasto y obligaciones comunes del Condominio Hacienda Las Misiones. -----

SÉPTIMA.- Las partes acuerdan que HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. se reserve la posesión del inmueble hasta el día 30 de junio de 2019, obligándose el condómino a entregar la posesión del predio objeto de pago a la acreedora a la fecha referida, lo anterior, para efectos de que sea destinado dicho inmueble a las áreas de uso común que disponga CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES, debiendo el condómino HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. desocupar completamente el



inmueble al concluirse al plazo señalado, o bien, en caso contrario, el condómino será acreedor a los daños y perjuicios que cause por la indebida ocupación del mismo. -----

OCTAVA.- El condómino HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. se obliga al saneamiento del inmueble transmitido para el caso de evicción conforme a la Ley. -----

NOVENA.- Manifiesta las partes que en este Convenio no existe causa alguna de rescisión o nulidad por estar redactada en los términos convenidos entre ellos y ajustada además a los términos establecidos por el Código Civil del Estado. -----

DÉCIMA.- Todos los gastos que se generen con motivo de la celebración de la presente escritura, tales como honorarios notariales, así como gastos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y demás actuaciones inherentes al presente contrato serán por cuenta de LA PARTE ACREEDORA al CONDOMINIO HACIENDA LAS MISIONES, a excepción del impuesto sobre la Renta y el impuesto predial generado antes la celebración del presente Convenio, el cual será cargo de HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V. -----

OCTAVA.- DOMICILIOS. Manifiestan las partes que para efectos de complementar y ejecutar este Convenio, así como para oír y recibir toda clase de notificaciones en caso de juicio o para cualquier otro acto que en lo futuro diere lugar con relación a este acto jurídico, señalan como sus domicilios los siguientes: -----

--- "EL ACREEDOR" calle Antigua Camino a Villa de Santiago número 300 en el Cerrito del Municipio de Santiago, Nuevo León. ---

--- "EL CONDOMINIO": domicilio convencional en Avenida Lázaro Cárdenas Número 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco, del Edificio Torrevillas-F, de la Colonia Residencial San Agustín en San Pedro Garza García, Nuevo León. -----

NOVENA.- INTERPRETACION. Para la interpretación y cumplimiento de este Convenio, las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales competentes de Monterrey, Nuevo León, renunciando por tanto a cualquier otro fuero de domicilio o vecindad que tuvieren o llegaren a adquirir. -----

-----CLAUSULA FISCAL-----

I.- **IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES**:- A fin de dar cumplimiento a lo establecido por el Artículo (28) veintiocho Bis (3), Fracción (III) tercera, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y con fundamento en el Artículo (28) veintiocho Bis, de la Ley de Hacienda para los Municipios de Nuevo León, se determina y entera del pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, agregando un ejemplar de la liquidación y nota del referido importe al apéndice de esta escritura.

---- II.- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA**:- Por lo que hace al Impuesto sobre la Renta causado por este Contrato de Compra Venta, es a cargo de "LA PARTE ACREEDORA", agregándose un ejemplar de la Declaración correspondiente a ésta Escritura.

---- III.- **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**.- No se causa en virtud de que el inmueble materia de ésta operación esta destinado a casa habitación.

-----**GENERALES**-----

---- Los comparecientes advertidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad y bajo Protesta de Decir Verdad, manifiestan por generales las siguientes:

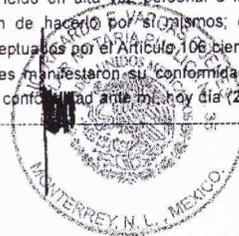
---- El señor **GERARDO HERNÁNDEZ CORREA**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, de (38) treinta y ocho años de edad, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día (22) veintidós de Julio de (1978) mil novecientos setenta y ocho, casado bajo el régimen patrimonial de separación de bienes, comerciante, con Registro Federal de Contribuyentes número HECG780722JWA, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin acreditarlo de momento, con Clave Única de Registro de Población número HECG780722HNLRRR08 y con domicilio en calle Misión de San Juan Capistrano número (117) ciento diecisiete, Colonia Hacienda Las Misiones, en Santiago, Nuevo León, C.P. 67300 y de paso por esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, quien se identifica con Credencial de Elector, expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral.

---- El señor **KRISTIAN EICHLER TEPFENHARDT**, mexicano por nacimiento, mayor de edad de (38) treinta y ocho años de edad, originario de Los Mochis, Sinaloa, donde nació el día (13) trece de Marzo de (1979) mil novecientos setenta y nueve, casado, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes número EITK790313, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin acreditarlo de momento, con Clave Única de Registro de Población número EITK790313HDFCPR02 y con domicilio en Avenida Las Misiones número (111) ciento once Sur, Fraccionamiento Hacienda Las Misiones, en Santiago, Nuevo León y de paso por esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, C.P. 67302.

---- El señor Licenciado **CARLOS JAVIER BELDEN ELIZONDO**, dijo ser: Mexicano por nacimiento, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día (5) cinco de Septiembre de (1956) mil novecientos cincuenta y seis, de (57) cincuenta y siete años de edad, mayor de edad, casado, Profesionista, al corriente en la manifestación y pago del Impuesto Sobre la Renta, lo que declara bajo protesta de decir verdad, sin comprobarlo, inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes en lo personal bajo el Número BEEC560905R19 y su representada la sociedad denominada "HACIENDA LAS MISIONES", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo el número HMI880421JS1, con Clave Única de Registro de Población BEEC560905HNLLLR09, domicilio convencional en Avenida Lázaro Cárdenas Número 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco, del Edificio Torre Villas-F, de la Colonia Residencial San Agustín en San Pedro Garza García, Nuevo León y de paso en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León. ---

-----**FE NOTARIAL**-----

---- **YO, EL NOTARIO, DOY FE**:- De la verdad de éste acto; de conocer personalmente a los comparecientes, a quienes considero con capacidad legal para contratar y obligarse, sin que nada en contrario me conste; de que tuve a la vista los documentos de que se ha tomado razón por inscripción del Testimonio; de haber leído en alta voz, personal e íntegramente ésta escritura a los comparecientes; de haberles advertido el derecho que tienen de hacer o no su voluntad; de que les expliqué su valor y consecuencias legales; de que se cumplieron los requisitos preceptuados por el Artículo 106 ciento seis y demás relativos a la Ley del Notariado vigente en el Estado; de que los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido del presente instrumento, el cual ratificaron en todas sus partes y firmaron de conformidad ante mí, hoy día (20) veinte de Julio del año (2017) dos mil diecisiete.- DOY FE.



ESTADO DE CUENTA:

HACIENDA LAS MISIONES, S.A. DE C.V.
 AVE. LAZARO CARDENAS # 2475 DEPTO. F
 RESIDENCIAL SAN AGUSTIN
 SAN PEDRO, GARZA GARCIA, NUEVO LEON C.P.
 CONTRATO 999 MZA. 99 LOTE 99

FOLIO	FECHA	CONCEPTO	CARGOS
27636	02/01/2008	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2008	34,545.00
29509	01/04/2008	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2008	34,545.00
30765	01/07/2008	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2008	34,545.00
32005	01/10/2008	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2008	34,545.00
33370	01/01/2009	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2009	36,727.00
35303	01/04/2009	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2009	36,727.00
36677	01/07/2009	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2009	36,727.00
37952	01/10/2009	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2009	36,727.00
39276	01/01/2010	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2010	38,545.00
41211	01/04/2010	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2010	38,545.00
42586	05/07/2010	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2010	38,545.00
45167	01/10/2010	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2010	38,545.00
46940	04/01/2011	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2011	40,273.00
49122	01/04/2011	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2011	40,273.00
50496	01/07/2011	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2011	40,273.00
51880	01/10/2011	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2011	40,273.00
53708	31/01/2012	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2012	41,909.00
56646	04/04/2012	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2012	41,909.00
58131	02/07/2012	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2012	41,909.00
59552	01/10/2012	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2012	41,909.00
61238	14/01/2013	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2013	43,545.00
63443	02/04/2013	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2013	43,545.00
65797	01/07/2013	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2013	43,545.00
67180	01/10/2013	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2013	43,545.00
68687	09/01/2014	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2014	45,182.00
70687	01/04/2014	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2014	45,182.00
72013	01/07/2014	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2014	45,182.00
73278	01/10/2014	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2014	45,182.00
74699	02/01/2015	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2015	46,909.00
76761	01/04/2015	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2015	46,909.00
78063	01/07/2015	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2015	46,909.00
79365	01/10/2015	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2015	46,909.00
80966	01/01/2016	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2016	46,909.00
85192	15/04/2016	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2016	46,909.00
86548	01/07/2016	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2016	46,909.00
87954	01/10/2016	CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2016	46,909.00
89574	24/02/2017	CUOTA MANTENIMIENTO ENE-MAR 2017	46,909.00
89574	01/04/2017	CUOTA MANTENIMIENTO ABR-JUN 2017	46,909.00
89574	01/07/2017	CUOTA MANTENIMIENTO JUL-SEP 2017	46,909.00
		CUOTA MANTENIMIENTO OCT-DIC 2017	46,909.00
		CAPITAL MTTO.	1,685,812.00
		INTERESES MORATORIOS	90,000
		TOTAL	1,775,812.00

REGALMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

LOCALIZACIÓN

ARTÍCULO PRIMERO

El Condominio Las Misiones se localiza exactamente en una fracción del predio denominado “El Cerrito”, en el municipio de Santiago, Nuevo León, a la altura del km. 261 de la carretera México-Laredo con una superficie aproximada de 2’934,976 m² dos millones novecientos treinta y cuatro novecientos setenta y seis metros cuadrados.- El inmueble y sus divisiones para mayor precisión, se identifican en el plano que se anexa en este documento, formando parte integrante del mismo, y en el cual se señalan con colores las zonas que constituyen propiedad individual y aparecen también marcadas las superficies de uso común, áreas de servicio, campo de golf, áreas de vialidad y de preservación ecológica, protocolizando dicho plano y agregando al apéndice de documentos bajo el número correspondiente de ésta escritura.

CAPÍTULO II

LA PROPIEDAD Y SUS PARTES

ARTÍCULO SEGUNDO

A) Área de Lotes

Incluye sectores privados, unifamiliares, las cuales se encuentran definidas en cuanto a la superficie común y propiedad de uso particular y un área sujeta a planeación y desarrollo futuro, por lo que en el momento oportuno, las vías de acceso y demás servicios comunes se precizarán en otro plano, así como la propiedad particular; forma la superficie de propiedad particular 1’439,749m² un millón cuatrocientos treinta y nueve mil setecientos cuarenta y nueve metros cuadrados aproximadamente.

B) Área de Campo de Golf

La cual incluye los campos de golf propiedad del condómino LAS MISIONES CLUB CAMPESTRE, A.C. así como sus instalaciones complementarias, tales como áreas de casa club, estacionamientos, oficinas, bodegas, instalaciones deportivas, etc., con superficie de 673,010 metros cuadrados.

C) Áreas de Circulación Vehicular de Uso Común

Incluyendo las vías de acceso y calles interiores con superficie de 266,624.54 m² doscientos setenta y seis mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados.

D) Área de Preservación Ecológica

Ésta área de preservación ecológica deberá de mantenerse en estado natural, es de uso común y cuenta con un área de 474,773 m² cuatrocientos setenta y cuatro mil setecientos setenta y tres metros cuadrados aproximadamente.

E) Los camellones, puertas de entrada, barda perimetral y también las obras de ornato y de servicio en ellos localizado.

F) Áreas de Servicio Común y de Usos Múltiples entre otros;

Oficinas del condominio con una superficie aproximada de 2047 m² (dos mil cuarenta y siete metros cuadrados).

G) Área de Derecho de paso otorgado a CFE por 18,651 m² (dieciocho mil seiscientos cincuenta y un metros cuadrados).

H) Área de servicio Privado, unidad remota Telmex (240 m²) y subestación CFE (1,971 m²), un total de 2,211 m² (dos mil doscientos once metro cuadrados).

ARTÍCULO TERCERO

Son partes de uso común las anotadas en los incisos C, E, y F, de la cláusula anterior y todas las instalaciones cuyo fin específico es proporcional a las fracciones señaladas en los incisos A y B del Artículo Segundo, como agua, electricidad, etc., considerándose éstas hasta el límite de propiedad privada. Todos los servicios localizados en las zonas de uso común y en general las partes del inmueble que no sean propiedad privada y los que deben considerarse de uso común por destino o por disposición de la Ley.

ARTÍCULO CUARTO

Cada Condómino o Poseedor y en general los habitantes del Condominio, tendrán derecho a utilizar las Áreas y Bienes de Uso Común y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones la Ley y en el Reglamento Interno, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal que deriven de su incumplimiento.

Los bienes de uso común no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo en los casos de excepción establecidos por la Ley

ARTÍCULO QUINTO

El derecho de los bienes de uso común es inseparable de la propiedad privada.

ARTÍCULO SEXTO

Son partes de propiedad privada, los lotes de terreno detallados en el inciso A y B del Artículo Segundo anterior y que se identifica en el plano como se ha dicho forma parte integrante de éste documento.

ARTÍCULO SÉPTIMO

Cada dueño o promitente comprador de lote o propiedad particular, así como la propiedad del Campo del Golf, representa la proporción de la total propiedad de uso común antes

señalados que se establecen en el siguiente porcentaje de Condominio; por cada metro cuadrado de propiedad individual corresponderá un 0.0040807 % de la superficie común.

ARTÍCULO OCTAVO

Integran también la propiedad privada, todas las construcciones e instalaciones que se realicen dentro de los terrenos ubicados dentro de las fracciones señaladas en los incisos A y B del Artículo Segundo.

ARTÍCULO NOVENO

Por razón de su ubicación o de su naturaleza, algunas propiedades de uso común o particular, tiene limitaciones especiales que se consignan a continuación:

- A.** Ningún poseedor o propietario de lote individual, podrá construir en una franja de 8 mts. al frente de terreno por la vía de acceso, ni en otra franja de 5 mts. en la parte posterior del terreno, así como tampoco se podrá construir en una franja de 3 mts., en las colindancias laterales. En aquellos terrenos cuya topografía sea fuertemente descendente, podrá estudiarse por el Comité de Diseño y Construcción, la posible reducción de la servidumbre frontal, sin ser menor nunca de 5 mts. En la servidumbre frontal solo se permitirán plantas de ornato y en ningún caso se permitirán plantas o árboles que pudieran dañar con sus raíces las instalaciones. En caso de alguna reparación de las mencionadas instalaciones, el propietario tiene la obligación de brindar al Condominio todas las facilidades necesarias para llevar a cabo los trabajos de reparación e instalación. En las servidumbres restantes, solo se permitirán plantas o árboles cuyo follaje no pase del límite de propiedad, salvo acuerdo mutuo en contrario entre vecinos.

- B.** Sólo se podrán construir en esos lotes, casas-habitaciones unifamiliares, cuya calidad deberá armonizar estéticamente tanto con el diseño del proyecto como en su construcción, acabados y coloridos con las casas ya existentes, por lo que se deberán sujetar a las características siguientes: previa la exhibición de los documentos necesarios por parte del propietario o constructor; solo se podrán construir casas unifamiliares de un solo piso, excepto en terrenos que a juicio del Comité de Diseño y Construcción, que por la topografía de los mismos haya posibilidad de desniveles, sin perjuicio del conjunto, siendo en todo caso la altura máxima permitida no mayor de 4.75 mts., en los vértices de los techos inclinados, o en las cubiertas al centro de la construcción; dicha cota referida a partir del punto más alto del terreno. En terrenos cuya topografía sea considerablemente ascendente o descendente hacia otra calle del Condominio, se permitirán los desniveles escalonados no sobrepuestos, siempre y cuando la visual o línea imaginaria que une los puntos perimetrales entre las cubiertas de la Construcción sea más o menos paralela a la pendiente natural del terreno. Mismo criterio será aplicado a los terrenos en la periferia del Condominio.

Para iniciar trabajos de preparación de terreno, construcción y/o remodelación de áreas de unidad de propiedad privadas, el condómino o poseedor deberá contar con la aprobación del proyecto por el Comité de Diseño y Construcción, el permiso de construcción expedido por las autoridades correspondientes y el otorgamiento de un depósito en garantía para cubrir cualquier daño que pudiera causarse a las áreas comunes del condominio y a la imagen que se proyecte al mismo (limpieza general del área de unidad de propiedad privada, contaminación visual, entre otras.)

Las reglas y montos aplicables para el depósito en garantía deberán ser propuestos por el Comité de Diseño y Construcción de manera general y ratificados por la Asamblea de Condóminos que corresponda. Mientras se ejecuten los trabajos de construcción, ya sea en obra nueva, remodelación o ampliación, se aplicará la cuota de mantenimiento correspondiente.

- C.** En toda construcción colindante al campo de golf se plantará únicamente pasto tipo bermuda. Asimismo, en cualquier otra construcción se podrá plantar otro tipo de pasto, previa aprobación del comité de diseño y construcción.
- D.** No se tendrá por ningún motivo animales dañinos, peligrosos, ruidosos, sueltos, ni ganado o aves de corral, debiendo de existir un registro de mascotas para la protección de los mismos. Las mascotas no deberán poner en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos
- E.** Toda construcción deberá estar bajo la dirección y responsabilidad de un técnico registrado, acreditándose con la cédula correspondiente ante la Dirección General de Profesiones.
- F.** Queda estrictamente prohibido la construcción de departamentos, (la subdivisión de terrenos) con excepción de los enumerados en el Artículo 13 y 14, y la construcción de viviendas que no sean unifamiliares.
- G.** En las áreas de unidad de propiedad privadas no se permitirá la instalación de bardas y/o mallas. Sin embargo, por la naturaleza del terreno y ubicación del mismo se podrá, a juicio del Comité de Diseño y Construcción, autorizar excepcionalmente muros de contención o mallas protectoras de pelotas de golf. Para cualquiera de los casos anteriores se deberá de presentar el proyecto para ser aprobado por el Comité de Diseño y Construcción, en el cual se habrá de revisar la imagen, los materiales a utilizar, los acabados y las condiciones de integración arquitectónica y de paisaje. Si el Comité de Diseño y Construcción considera necesario, se podrá solicitar opinión a Las Misiones Club Campestre A. C. sobre la afectación que pudieran tener las bardas y/o mallas por instalarse en la práctica del golf o diseño del campo.

- H. Únicamente se descargarán a la línea del drenaje sanitario las aguas de baños, cocinas y lavaderos. Toda el agua pluvial deberá de ir al jardín. Por ningún motivo se permiten fosas sépticas.
- I. Las albercas deberán de tener un sistema completo de filtros y su desagüe deberá de drenar al jardín. El llenado eventual deberá de ser solicitado y aprobado en cada caso por la administración del Condominio, para regular el consumo racional del agua. Todas las fuentes deberán de tener un sistema de recirculación.
- J. Todas las instalaciones sanitarias, hidráulicas, pluviales, etc. serán ocultas. El Condominio no tendrá red de suministro de gas natural, permitiéndose la utilización de tanques de gas LP.
- K. Todos los tendederos y patios de servicio serán en planta baja, ocultos y sin techar.
- L. Toda construcción deberá tener lugar de estacionamiento para dos autos mínimo dentro de la propiedad y fuera de servidumbre.
- M. Para obtener los servicios del Condominio, se deberá recabar de la Administración la correspondiente carta de habitabilidad, misma que será dada al verificar el cumplimiento del proyecto y especificaciones para la cancelación de la fianza.
- N. Se deberá hacer uso racional del agua de acuerdo con los lineamientos marcados por la administración. Las anteriores reglas básicas no son exhaustivas, por lo que todas las construcciones a realizarse dentro del condominio, están sujetas a la aprobación del Comité de Diseño, Construcción, así como la observancia de cada uno de sus reglamentos, debiendo darse por escrito el permiso de arranque de obra por el administrador del condominio.

ARTÍCULO DECIMO

En las propiedades de uso común, queda prohibido hacer modificación o variación de cualquier naturaleza sin el consentimiento del Comité Consultivo y de Vigilancia y/o Comité de diseño y Construcción.

- A. Dentro de las áreas de uso común, áreas de unidad de propiedad privativas y/o cualquier área dentro del Condominio queda prohibida la instalación de anuncios, propaganda y/o publicaciones de cualquier tipo, salvo la relacionada a eventos organizados por la Administración el Condominio y/o Las Misiones Club Campestre, A.C. quien deberá de contar con la autorización previa de la administración del Condominio.
- B. Todas las mejoras a los bienes de servicio común, deberán ser aprobadas por el Comité Consultivo y de Vigilancia.

- C. No se podrán instalar mesas, sillas, vendimias o plantas fuera de la propiedad individual, ni letreros de exhibición de productos, de servicios o de cualquier naturaleza, ni tampoco podrán estacionarse ningún tipo de vehículos que interrumpen las funciones de paso y ornato permanente.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO

Los propietarios deberán abstenerse de ejecutar obras, reparaciones o cualquier acto en el interior de sus propiedades que implique restricción o perjudique los servicios comunes y las instalaciones generales.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO

El presente reglamento obliga no solo a propietarios o poseedores, sino también a cualquier persona que por cualquier motivo, ocupen transitoria o permanentemente las casas-habitación o los terrenos ubicados dentro del Condominio, quedando obligados solidariamente con los propietarios que les hubieran facilitado el acceso al Condominio, a responder de cualquier daño que ocasionen a las construcciones o instalaciones de servicios común o particular, así como a las violaciones del presente reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO

Las propiedades que son precisamente los lotes identificados como tales, no podrá ser subdivida, sino que cada lote representa una unidad con la superficie estrictamente necesaria para dar al conjunto la categoría que se pretende; salvo en el sector denominado “privadas” que comprende de la privada # 39 a la #72 inclusive; la subdivisión de las mismas nunca podrá ser en parcelaciones menores a los 2,000m².

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO

Lote de usos múltiples identificado como Manzana 83 de 10,772 m² y el lote contiguo a la Puerta 3 (entrada de servicio) con superficie de 1,341.44 m² identificado bajo a Manzana 84, Lote 1 aproximadamente entre el antiguo camino a Villa de Santiago, Ave Las Misiones, y Arroyo Gachupín, podrán subdividirse y construir sobre dichas zonas y previa aprobación de las Autoridades competentes, locales comerciales y oficinas, quedando estrictamente prohibido utilizar las edificaciones para centros nocturnos, servicios de lavado, fábricas, cantinas o cualquier fin ilícito o que afecten la integridad de los condóminos. Independientemente del uso del suelo aprobado, las construcciones que se lleven a cabo, estarán sujetas al Reglamento del Condominio en referencia a las limitaciones de construcción enunciadas en el Artículo Noveno de este mismo Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO

Queda establecido que cualquiera construcción dentro de los terrenos del Condominio, deberá obtener por escrito la aprobación del proyecto por parte del Comité de Diseño y Construcción.

CAPÍTULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS, POSEEDORES Y HABITANTES EN GENERAL

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO

Los condóminos, poseedores y habitantes en general utilizarán sus lotes de terreno y sus casas-habitación en forma ordenada y tranquila, no pudiendo destinarlas a usos contrarios a la Ley y a las buenas costumbres y a las prescripciones de este Reglamento y tendrán los siguientes derechos:

1. Contar con el respeto de los demás Condóminos o Poseedores sobre su Unidad de Propiedad Privativa;
2. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, sin restringir el derecho de los demás, salvo aquellas que por así convenir a los intereses del Condominio se les otorgue un derecho de uso exclusivo a uno o más Condóminos;
3. Obtener de la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva; y
4. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO

Cada Condómino o poseedor y en general los habitantes del Condominio, usarán su Unidad de Propiedad Privativa en forma ordenada y tranquila y no deberán ejecutar actos, ni concurrir en comisiones que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad y comodidad de los demás propietarios. No podrán destinarla a usos contrarios a su fin o hacerla servir a otros objetos que los contenidos en el presente reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO

Los propietarios contribuirán a los gastos generales del CONDOMINIO LAS MISIONES, en la proporción señalada en los Artículos séptimo y trigésimo segundo, para cubrir el presupuesto de gastos, que acuerde la propia Asamblea General de Condóminos, o a las cuotas fijadas en los términos de la cláusula trigésima segunda del presente Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO

Los Condóminos, Poseedores y en general todo habitante o visitante del Condominio estarán obligados a respetar lo siguientes lineamientos:

1. A no realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás Condóminos y Poseedores, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o infraestructura del Condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados, observando dentro de los límites del Condominio una conducta decente y educada, obligando a familiares, amigos y servidumbre que observen igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás propietarios, ocupantes permanentes o accidentales, empleados del condominio y las normas del presente reglamento, así como a las resoluciones que dicte el Comité Consultivo y de Vigilancia y la administración del Condominio;
2. A no instalar dentro de sus propiedades Colegios, Academias, casas de huéspedes, clínicas de hospitalización, talleres, ni dedicarlas a cualquier fin ilícito o inmoral o que perjudique a la armonía y buenas costumbres del Condominio. Por lo que únicamente serán edificadas casas unifamiliares;
3. A no instalar anuncios de ningún tipo, salvo lo relacionados a la renta o venta de una Unidad de Propiedad Privativa, los cuales deberán ser previamente autorizados por la administración y de acuerdo al formato designado;
4. A no almacenar materiales inflamables, peligrosos y que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad de las instalaciones y construcciones privadas y comunes dentro del Condominio.
5. A pagar o reparar por su cuenta las roturas, desperfectos y deterioros que causan en las zonas de uso común, recayendo esta obligación en el propietario, aunque sea ocasionado por familiares de éste, amigos o servidores. El Administrador decidirá si exige al propietario que repare el daño o pague su importe a los precios corrientes de plaza más un cargo del 50% cincuenta por ciento del importe; en este caso el propietario liquidará el importe y el recargo cuando lo requiera el Administrador.
6. A tomar precauciones para evitar robos, en su propiedad privada; al efecto las personas al servicio del Condominio vigilarán las zonas, de uso común, pero no tendrán obligación de cuidar las casas habitación de propiedad privada.
7. A no utilizar los servicios de los guardias, dependientes y/o empleados del Condominio para servicios personales y a no dar a éstos gratificaciones o propinas.
8. A no permitir que sus familiares, invitados, proveedores, sirvientes, etc. jueguen en las vialidades internas del condominio, vías de acceso o en cualquier otro lugar fuera de los límites de su unidad de propiedad privada, a excepción de los lugares designados especialmente para ese objeto.
9. A no permitir que sus familiares, amigos o servidumbre arrojen al exterior de su propiedad líquidos y objetos de ninguna clase.

- 10.** A no obstruir con artículos y objetos los jardines, camellones y demás vías de acceso que existan en el Condominio.
- 11.** A no tender ropa y objetos en la azotea, pretilas, barandales, ventanas y jardines.
- 12.** A no usar combustibles que perjudiquen o ensucien las propiedades privadas colindantes y a las zonas comunes al Condominio y que molesten en alguna forma a los demás propietarios.
- 13.** A no poner en altos volúmenes aparatos de radio, T.V. y en general aparatos de sonido que perjudiquen a los demás habitantes del condominio y que por su intensidad sobrepasen los límites máximos permisibles establecidos en la NOM-SEMARNAT-081-1994, es decir, que estos no sean con una intensidad mayor a los 68- sesenta y ocho decibeles en el horario comprendido de las 6:00 am a las 10:00 pm y a los 65- sesenta y cinco decibeles en el horario comprendido de las 10:00 pm a las 6:00 am, los volúmenes de sonidos deberán ser medidos desde el límite de la Unidad de Propiedad Privativa.
- 14.** A no hacer conexiones eléctricas o cables que no pertenezcan a su propiedad privada.
- 15.** A dar aviso inmediato a la Administración del Condominio de cualquier daño causado a la propiedad común o de cualquier situación anormal violatoria de este reglamento o que pueda afectar en lo futuro los intereses comunes. Por lo que se refiere a los daños, serán reparados con cargo al presupuesto general, excepto cuando son causados por culpa, negligencia o razón imputable a alguno o algunos de los propietarios o sus causa-habientes, en cuyo caso el propietario cubrirá los gastos que se causen, según punto cuarto de este Artículo.
- 16.** A no vender su terreno o casa sin haber cumplido con sus obligaciones con el Condominio Hacienda Las Misiones, entendiéndose que el adquirente, será responsable por entero de ellas en cualquier caso. Siempre el Notario que lleve a cabo la escritura deberá exigir el comprobante del último pago de la cuota del Condominio y la aprobación de admisión, debiendo cumplir los lineamientos establecidos en el capítulo XII del presente reglamento interno relativo al procedimiento de venta de lotes y admisión.
- 17.** A notificar a la Administración de cualquier contrato que se celebre de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un poseedor el uso de una Unidad de Propiedad Privativa, proporcionando una copia extra del mismo a la administración para el control general.

- 18.** A pagar los impuestos prediales que le correspondan así como las cuotas de luz, teléfono y en general todo tipo de impuestos que pudieran corresponderle.
- 19.** A permitir, por parte de la Administración, el que se inspeccione si se cumple con las prescripciones del Reglamento.
- 20.** A concurrir a las Asambleas por si o por representante autorizado.
 - a.** El mandato otorgado a otro condómino y/o familiar de este para concurrir a una asamblea podrá autorizarse con una simple carta poder firmada ante dos testigos, mientras que el mandato otorgado a un no condómino o ajeno al condominio deberá concederse mediante Notario Público y presentarse ante las oficinas de administración del condominio para su revisión por lo menos dos días hábiles antes de la celebración de la asamblea.
 - b.** En ningún caso una sola persona podrá representar a más de cuatro condóminos.
- 21.** A no utilizar ni invadir directamente o por sus familiares, amigos o servidumbre los campos de golf o espacios pertenecientes a LAS MISIONES CLUB CAMPESTRE, A.C. a menos que hayan adquirido esos derechos conforme a los estatutos de esa Asociación, cuya propiedad es privada siendo un condómino más dentro de este desarrollo.
- 22.** A utilizar depósitos para basura debidamente cubierta y oculta dentro de los límites de la propiedad individual, fuera de servidumbre.
- 23.** Las personas mencionadas en el proemio de este artículo, quedan obligadas a impedir que los perros de su propiedad transiten libres en las áreas de uso común, o privadas, que les fueran ajenas.
- 24.** La velocidad máxima para vehículos motorizados dentro del Condominio es de 40 Km. por hora, excepto donde esté indicado lo contrario.
- 25.** Queda prohibido dentro del Condominio la circulación de vehículos motorizados o eléctricos conducidos por personas que carezcan de licencia expedida por autoridad competente.
- 26.** A no derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte o sequía de uno o más árboles o arbustos, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los Condóminos o Poseedores o bien, se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad competente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar. La no observancia a esta fracción y en caso que un Área Verde sufra modificación o daño, el Administrador dará aviso a la autoridad

competente y al Comité Consultivo y de Vigilancia, a fin de que se determine la sanción aplicable.

27. A no delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de uso común o en cualquier otra área de destino de uso común del Condominio, excepto las Áreas Verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea General o quien ésta designe.
28. A no poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del Condominio o de los Condóminos, debiendo la Asamblea General o el Comité Consultivo y de Vigilancia establecer un reglamento especializado para la protección de mascotas y respecto a la posesión y tenencia de cualquier animal vivo por parte de los Condóminos, y obligándose a permanecer como prohibición la posesión animales silvestres, ganado de cualquier tipo o aves de corral.

En todos los casos, los Condóminos y Poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan, éstos o alguna persona que habite con ellos en el Condominio, cuando afecten la limpieza, salubridad y protección del Condominio o bien, causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros Condóminos y Poseedores, en sus bienes o en su persona. Para delimitar el pago de los daños causados, le serán aplicables al Condómino o Poseedor, las reglas que dispone el artículo 1826 del Código Civil para el Estado.

ARTÍCULO VIGÉSIMO

El Condómino, Poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán, entre sí, quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás Condóminos y en qué caso el Poseedor tendrá la representación del Condómino en las asambleas que se celebren y en todo momento el Condómino será solidario de las obligaciones del Poseedor.

Ambos harán oportunamente por escrito la notificación correspondiente al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan.

A falta constancia de notificación, se entiende que el Condómino retiene la totalidad de los derechos y obligaciones que le deriven en virtud del régimen en Condominio.

Los propietarios están obligados a notificar a sus inquilinos de las obligaciones y derechos que adquieren dentro del Condominio Hacienda Las Misiones a efecto de que se cumpla el Reglamento.

Asimismo, en todo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un poseedor el uso de una Unidad de Propiedad Privativa, se deberá incluir la obligación, a cargo de éste, de cumplir y respetar las disposiciones del Reglamento Interno, debiéndose de anexar una copia del mismo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO

El infractor de las disposiciones al presente reglamento será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, además de tener la obligación de suspender de inmediato las acciones infractoras, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique de acuerdo a la Ley y al presente Reglamento Interno. En todos los casos al infractor se le exhortará por escrito para que se ajuste a las resoluciones del Comité Consultivo y de Vigilancia, de la administración o de la Asamblea. Esta comunicación deberá ser firmada por el Administrador y en la misma se mencionará el plazo que tiene para acatarlas.

El Condómino, Poseedor o cualquiera otro cesionario del uso y en general los habitantes del Condominio que no cumpla con las prescripciones que señala este reglamento y las disposiciones legales aplicables al régimen de Condominio, podrá ser obligado a cumplirlas por la vía judicial.

El Condominio deberá contar con una póliza de responsabilidad civil frente a terceros para las Áreas y Bienes de Uso Común, en caso de que no se contrate dicha póliza, habrá responsabilidad solidaria indiviso en caso de siniestro.

CAPÍTULO IV PATRIMONIO

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO

Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del Condominio formarán parte del patrimonio del condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO

El Condominio siempre deberá tener un fondo de reserva, y cuando éste mengue se decretará una exhibición extraordinaria para reponerlo. El fondo de reserva se integrará con la cantidad que establezca la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS cada año, tomando en cuenta el presupuesto de egresos y así también la cantidad mínima para ordenar su reposición conforme a la cláusula anterior.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO

Los propietarios de terrenos sin urbanizar, terrenos urbanizados y casas habitación, cubrirán gastos en la proporción que les corresponda de acuerdo a los artículos séptimo y trigésimo segundo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO

El Administrador recaudará las aportaciones que deban pagar los propietarios para gastos del Condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO

Los propietarios pagarán las cuotas a su cargo en Moneda Nacional, por trimestres, sin previo cobro o requerimiento en la Oficina del Administrador. Los propietarios tendrán un plazo para el pago de sus cuotas que serán los treinta primeros días del trimestre respectivo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO

En el caso de que los propietarios no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre causará mora a razón del promedio de la tasa TIIE a 28 días más 5 puntos computados desde el inicio del periodo de mora hasta la fecha de su pago. La anterior tasa podrá ser modificada mediante acuerdo de la Asamblea General. El cobro de las cuotas atrasadas de más de dos trimestres, podrá ser encomendado al Abogado que designe el Comité Consultivo y de Vigilancia o la Asamblea General siendo por cuenta del propietario los gastos, costas y honorarios que llegaren a causarse. La administración del condominio, previo acuerdo general del Comité Consultivo y de Vigilancia y/o de la Asamblea general de condóminos tendrá facultades para condonar intereses moratorios derivado de cuotas atrasadas u otorgar plazos o facilidades de pago mediante convenio suscrito por el condómino y la administración.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO

El Administrador erogará los gastos de administración y pagará los gastos de mantenimiento y conservación de las partes de uso común, precisamente de las cuotas que paguen los propietarios.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO

En caso de que efectuados los gastos a que se refiere el punto anterior quede un remanente al Administrador, lo aplicará al fondo de reserva.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO

En caso de que la cantidad recaudada y de la reserva no alcance a cubrir los gastos, el Administrador citará a una Asamblea General de Condóminos para que acuerden una cuota extraordinaria o aumente la cuota ordinaria.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO

Dentro de los 15 días primeros días de cada mes, el Administrador formulará mensualmente un Estado de Cuenta del Condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO

Para los efectos de las cuotas ordinarias que se fijarán para cubrir los gastos de mantenimiento y operación del Condominio, interviene toda la propiedad individual que tenga derecho sobre los bienes de uso común y se encuentre bajo la escritura del régimen de Condominio, y para cuantificarlas el Comité Consultivo y de Vigilancia tendrá la facultad de sugerir el monto a cobrar por dicho concepto tomando en cuenta el presupuesto elaborado por el Administrador, así como las categorías de propiedad que son: Terreno en breña, terreno urbanizado sin construir, terreno urbanizado construido, área de campo de golf y privadas, siendo la Asamblea General Ordinaria de Condóminos quien determine aprobar las cuotas ordinarias sugeridas por el Comité Consultivo y de Vigilancia.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO

Por lo que se refiere a Cuotas Extraordinarias, éstas serán consideradas como tales cuando su objetivo sea uno de los siguientes:

- A.** Cubrir una emergencia que ponga en peligro la prestación de servicios por parte del Condominio.
- B.** Mejorar sustancialmente un servicio ya existente.
- C.** Añadir un nuevo servicio a los que ya presta el Condominio. Todas las cuotas extraordinarias, sin excepción, deberán pasar por la aprobación de: Asamblea de Condóminos. Queda establecido que en el caso de las cuotas extraordinarias de cualquier tipo, la obligatoriedad del pago se establecerá en forma proporcional a la dimensión de la propiedad individual independiente de la categoría a la que pertenezca. Así las cuotas extraordinarias serán cubiertas obligatoriamente por los propietarios en relación al número de metros cuadrados que posean de propiedad en relación al total de propiedad individual en el Condominio.

CAPÍTULO V ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO

La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y representará a la totalidad de los condóminos, sus decisiones serán obligatorias para los ausentes o disidentes y podrá ser ordinaria y/o extraordinaria. Las Ordinarias deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las extraordinarias cuando se traten asuntos de su competencia. Las resoluciones de las Asambleas Generales deberán aprobarse por Mayoría Simple de los presentes. Debiéndose entender como concepto de mayoría simple el número de votos en cualquier votación que tenga lugar en la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria que represente más del cincuenta por ciento del Proindiviso presente durante el desahogo de la Asamblea General de que se trate.

Asimismo, tratándose de modificaciones relacionadas al cambio de giro o destino original del ÁREA DE CAMPO DE GOLF se requerirá para su aprobación en Asamblea General Extraordinaria una votación superior al noventa y cinco por ciento del proindiviso.

Cuando un condómino posea el 30% o más del proindiviso, su porcentaje de votación representará exclusivamente un monto equivalente al 29% por ciento del proindiviso.

Las actas de las Asambleas Generales Ordinarias serán firmadas por su Presidente, Secretario y por un miembro del Comité Consultivo y de Vigilancia. En el Libro de Actas y será necesario protocolizar ante Notario Público e inscribir aquellas que la Asamblea determine. Todas las actas de las Asambleas Generales Extraordinarias deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO

Cada año se convocará para Asamblea ordinaria y podrá convocarse la Asamblea cuantas veces se presenten asuntos especiales que lo ameriten a juicio del Comité Consultivo y de Vigilancia. Los Condóminos que representen por los menos un veinticinco por ciento del Proindiviso podrán convocar a Asamblea Ordinaria cuando en dos años consecutivos no se haya celebrado la Asamblea General Ordinaria.

Los Condóminos y Poseedores Morosos según informe de la Administración, no tendrán derecho de convocar.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO

La Convocatoria para Asambleas ordinarias y extraordinaria se hará con 15 quince días de anticipación, mediante medios digitales como lo es a través de la página oficial del Condominio, correo electrónico proporcionado por el Condómino, notificación personal o por publicación que se haga al efecto, en cualquier diario de los de mayor circulación en la ciudad de Monterrey, N. L. La Convocatoria deberá indicar el lugar, hora y día en que se celebrará la asamblea, así como el orden del día.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO

Para que una Asamblea Ordinaria se considere legalmente instalada, será preciso que concurra o esté representada por lo menos el 60% sesenta por ciento de la propiedad en Condominio. En segunda convocatoria se podrá llevar a cabo la Asamblea con el número de Condóminos que concurran, independientemente de los porcentajes que representen. En las extraordinarias deberán estar representados cuando menos las tres cuartas partes del porcentaje, pero en segunda convocatoria, se podrá llevar a cabo con el que concurra.

Se suspenderá su derecho a voto a los Condóminos o Poseedores morosos en la Asamblea General Ordinaria y en la Extraordinaria conservando siempre su derecho a voz en ambas.

En las Asambleas Generales Extraordinarias convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Condominio o afectar el dominio de las Áreas y Bienes de uso

común del inmueble, los Condóminos o Poseedores morosos sí podrán ejercer su derecho a voto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO

Las asambleas se ocuparán exclusivamente de los asuntos enunciados en la orden del día que invariablemente se inserta en la convocatoria respectiva.

El orden del día de una Asamblea General Ordinaria podrá incluir asuntos generales como último punto. Para registrar un asunto en dicho punto, deberá ser solicitado por escrito por lo menos setenta y dos horas antes al inicio de la asamblea por Condóminos que colectivamente representen al menos el diez por ciento del proindiviso.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO

Presidirá las Asambleas el Presidente del Comité Consultivo y de Vigilancia y si no ocurre éste, el Secretario, en caso de ausencia de ambos, el Tesorero, y así sucesivamente según el orden señalado en el Artículo Quincuagésimo. De no asistir ningún miembro del Comité Consultivo y de Vigilancia, la Asamblea elegirá Presidente de Debates.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO

Fungirá como Secretario de la Asamblea el del Comité Consultivo y de Vigilancia y si no concurre éste, la Asamblea elegirá Secretario por mayoría de votos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO

El Presidente nombrará Escrutadores a dos Condóminos, Poseedores, cualquiera otro cesionario de uso o cónyuge de estos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO

- A.** En la Asamblea Ordinaria de propietarios, se tratarán los siguientes puntos:
- 1.** Nombrar y remover libremente al Administrador y fijar en su caso su retribución o emolumentos en los términos del Reglamento Interno;
 - 2.** Precisar las responsabilidades del Administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los Condóminos por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;
 - 3.** Nombrar y remover libremente, parcial o totalmente, al Comité Consultivo y de Vigilancia;
 - 4.** Resolver en su caso sobre la clase y monto de la garantía en el desempeño de su cargo que deba otorgar el Administrador;

5. Aprobar los manuales operativos y examinar el informe de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración;
 6. Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
 7. Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias a cargo de los Condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el debido funcionamiento del Condominio;
 8. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador o alguno de los Condóminos infrinja esta Ley, el Reglamento Interno o la Escritura Constitutiva; y en su caso, nombrar delegados especiales para tal efecto;
 9. Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en la Ley;
 10. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador, pudiendo nombrar delegados especiales para la ejecución de actos concretos;
 11. Establecer y modificar las tasas moratorias a cargo de los Condóminos, en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento, administración y para el fondo de reserva;
 12. Ratificar los estados de cuenta aprobados por el Comité Consultivo y de Vigilancia;
 13. Las demás que le confiera esta Ley, el Reglamento Interno y demás preceptos legales aplicables;
 14. Nombramiento de una o más personas que concurra ante Notario Público para protocolizar las Actas de Asamblea; y
 15. Otros puntos, que a juicio de quienes convocan, deban tratarse durante la Asamblea.
- B.** En la Asamblea Extraordinaria de Condóminos, se tratarán los siguientes puntos:
1. Modificar el Reglamento Interno, con la limitación que establece el último párrafo del presente artículo;
 2. Aprobar la reconstrucción de la Unidad de Propiedad Privativa en caso de destrucción, ruina del Condominio;

3. Cambiar el destino general del Condominio o hacer alteraciones substanciales al mismo;
4. Aprobar Cuotas Extraordinarias;
5. Acordar la extinción del Condominio;
6. Negociar y condonar intereses de cuotas atrasadas; y
7. Afectar el dominio de las Áreas y Bienes de uso común del inmueble.

Tratándose de modificaciones relacionadas al presente párrafo y al cambio de giro o destino original del ÁREA DE CAMPO DE GOLF se requerirá para su aprobación una votación en asamblea superior al noventa y cinco por ciento del proindiviso total.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO

El Secretario asentará actas de las Asambleas en el Libro respectivo y agregará las listas de asistencia suscritas por los condóminos que concurran.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO

Autorizará las actas con su firma el Presidente, el Secretario, el Administrador si concurre y los Escrutadores: el Comité Consultivo y de Vigilancia vigilará si asisten.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO

A las listas de asistencia adjuntas a cada acta de Asamblea, deberán acompañarse las cartas poder de los apoderados que asistan.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO

Si por alguna razón no pudieren tratarse todos los puntos contenidos en la orden del día, el Presidente podrá suspender la Asamblea y continuarla el día y hora que determine la mayoría de votos de los presentes. En esa junta solo se tratarán los asuntos que hubieren quedado pendientes y no se requerirá nueva convocatoria y se declarará legalmente instalada con los propietarios que hubiere.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO

En caso de copropiedad se deberá nombrar representante común para efectos de la votación.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO

A cada Condómino corresponderá un voto que se computará de acuerdo con su porcentaje en el Condominio.

CAPÍTULO VI COMITÉ CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO

El comité Consultivo y de Vigilancia es el órgano de control integrado por Condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del Administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del Condominio y sus funciones y sus obligaciones serán las establecidas por la Ley.

Sus integrantes serán electos por la Asamblea General y durarán en su encargo hasta un año con posibilidad de ser reelectos por otro año, desempeñándose en forma honorífica, deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

El Comité Consultivo y de Vigilancia se constituirá por un Presidente, un Secretario, un tesorero y los vocales que estime determinar la Asamblea General del Condominio además de los enunciados en el siguiente artículo. En este último caso, de existir una minoría que represente por lo menos el veinticinco por ciento del número total de Condóminos, tendrá derecho a designar a uno de los miembros del Comité, siempre que no se trate de su Presidente.

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO:

El Comité Consultivo y de Vigilancia estará formado por 9- nueve o más miembros propietarios que deberán ser Condóminos o poseedores reconocidos por la administración, o bien, cónyuges de éstos además de sus respectivos miembros suplentes. En caso de no poder ejercer en forma permanente su función, por incapacidad civil o física de un miembro, se llamará a ocupar su lugar al suplente. En la Asamblea General correspondiente se elegirán los miembros suplentes del Comité Consultivo y de Vigilancia, designando a las personas quienes desempeñarán por lo menos los siguientes cargos;

- 1. PRESIDENTE** Quien actuará como Presidente del Comité Consultivo y de Vigilancia y presidirá sobre las Asambleas que hubieran y demás disposiciones que establezca la Ley.
- 2. SECRETARIO** Quien deberá llevar detallados todos los acuerdos de las Asambleas de propietarios y del Comité Consultivo y de Vigilancia y demás disposiciones que establezca la Ley.

3. **TESORERO** Quien deberá supervisar el manejo financiero y las transacciones que efectúe el Condominio, salvaguardando los fondos y pertenencias, informando al Comité Consultivo y de Vigilancia de cualquier anomalía que se presente.
4. **VOCAL** Quien aparte de su función como tal dentro de Comité Consultivo y de Vigilancia, presidirá el Comité auxiliar de Mantenimiento y Servicios.
5. **VOCAL** Quien aparte de su función como tal dentro de Comité Consultivo y de Vigilancia, presidirá el Comité auxiliar de Seguridad, Vialidad y Protección civil.
6. **VOCAL** Quien aparte de su función como tal dentro de Comité Consultivo y de Vigilancia, presidirá el Comité auxiliar de Servicios de Agua.
7. **VOCAL** Quien aparte de su función como tal dentro del Comité Consultivo y de Vigilancia, presidirá el Comité auxiliar de Diseño y Construcción.
8. **REPRESENTANTE DEL CLUB CAMPESTRE LAS MISIONES, AC.**
9. **REPRESENTANTE DEL CLUB CAMPESTRE LAS MISIONES, A.C.**

La presencia de tres miembros, constituye quórum, siempre y cuando, todos sus miembros hayan sido debidamente convocados de acuerdo a lo establecido por el artículo Quincuagésimo Tercero del presente Reglamento Interno.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO

El Comité Consultivo y de Vigilancia estará formado por miembros propietarios que deberán ser Condóminos o poseedores reconocidos por la administración, o bien, cónyuges de éstos y durarán dos años en su gestión al igual que los miembros suplentes y continuarán en funciones hasta que otras personas tomen posesión. Dichos miembros propietarios, podrán ser reelectos para suplentes o para miembros propietarios siempre y cuando sea en cargo distinto. Asimismo los miembros podrán participar en la conformación de subsecuentes comités, siempre y cuando sea en cargo distinto. En todo caso, el desempeño del cargo será gratuito para todos los miembros de Comité.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO

El Comité Consultivo y de Vigilancia tendrá las siguientes facultades sin perjuicio de las establecidas dentro del presente reglamento:

1. Decidirá en los asuntos que no ameriten ser tratados por la Asamblea y que puedan considerarse de mero trámite.
2. Decidirá en primera instancia de aquellos asuntos de carácter urgente que sean planteados por el Administrador.

- 3.** A falta del administrador designado por la Asamblea General, el Comité Consultivo y de Vigilancia elegirá dentro de sus miembros a un administrador provisional y este deberá durar en el cargo hasta en tanto se nombre y acepte el cargo el nuevo administrador designado por la Asamblea General.
- 4.** Revisará las relaciones trimestrales de egresos e ingresos que le presente el Administrador y establecerá las restricciones que considere necesarias para el manejo de fondos y cuentas bancarias a cargo del administrador.
- 5.** En base a la autorización anual del programa de obras y presupuesto de operación del Condominio, y en caso de que las cuotas autorizadas no fueran suficientes debido a los efectos inflacionarios de la economía del País, será facultad del Comité Consultivo y de Vigilancia el aumentar las cuotas con un límite máximo igual al Índice Nacional de Precios al Consumidor conforme al año calendario anterior. En caso de requerirse aumentos mayores, será necesaria la autorización de la Asamblea General de Condóminos. Las cuotas extraordinarias que el Comité Consultivo y de Vigilancia y el Administrador consideran necesarias y convenientes, deberán ser propuestas en la Asamblea General y aprobadas por ella.
- 6.** Resolverá y ejecutará las sanciones que correspondan por violación al presente reglamento, que no le están expresamente reservados a otros comités o funcionarios.
- 7.** En general, ejecutará todos los acuerdos que le encomiende la Asamblea y dirigirá las gestiones del Administrador.
- 8.** El Comité Consultivo y de Vigilancia podrá nombrar Comités Auxiliares adicionales a los ya establecidos por el presente Reglamento Interno, nombrando al presidente y a quienes deberán colaborar con él, teniendo en todo tiempo el Comité Consultivo y de Vigilancia la responsabilidad de aceptar, rechazar o modificar las decisiones de los Comités Auxiliares adicionales.
- 9.** Expedirá los reglamentos relacionados a la posesión y cuidado de mascotas, de tránsito vehicular dentro de las vialidades internas del Condominio.
- 10.** En cumplimiento a las leyes correspondientes, expedirá el programa interno de protección civil.
- 11.** Resolverá sobre cualquier gasto extraordinario presentado por el administrador o cualquier miembro del Comité Consultivo y de Vigilancia que deriven del ejercicio de sus funciones.
- 12.** Las demás que establezcan la Asamblea General, la Ley y el presente Reglamento Interno.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO

El Comité Consultivo y de Vigilancia se reunirá una vez al mes y cuando lo citen, el Administrador, el Presidente del Comité o la mayoría de los miembros, cuando menos con tres días de anticipación, mediante convocatoria que indicará día, hora y lugar de reunión, misma que podrá realizarse a través de correo electrónico que designen sus miembros.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO

Los acuerdos del Comité se aprobarán por mayoría de votos y en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO

De cada sesión del Comité se levantará un acta que firmarán los miembros que asistan.

CAPÍTULO VII ADMINISTRADOR

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO

La administración directa del Condominio estará en manos de un Administrador que podrá ser persona física o moral y quien deberá ser ajeno al mismo, salvo cuando se trate de administrador provisional.

El administrador deberá ser designado por la Asamblea General y desempeñará su trabajo bajo la supervisión y vigilancia del Comité Consultivo y de Vigilancia. Los honorarios que deba percibir un Administrador en caso de que sea persona física, o bien la persona que tenga dicho nombramiento en la persona moral designada para la administración, serán fijados por la Asamblea General Ordinaria. Sus funciones y obligaciones se regirán por lo establecido en el presente Reglamento y por la Ley.

Por el manejo inadecuado de los bienes y recursos del Condominio y por cualquier infracción al presente Reglamento, el Comité Consultivo y de Vigilancia podrá remover al administrador designado o a los representantes de éste, debiendo estos responder civil o penalmente a los daños y perjuicios que cause al patrimonio y seguridad del Condominio.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO

El Administrador tendrá facultades de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y para ejecutar actos de Administración. Por lo mismo tendrá todas las facultades generales y las que requieran cláusula especial en los términos del Código Civil del Estado de Nuevo León y demás facultades que otorguen la Asamblea o el Comité Consultivo y de Vigilancia, salvo facultades relacionadas para celebrar actos de dominio sobre los bienes de uso común del condominio.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO

El Administrador ejecutará los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos y el Comité Consultivo y de Vigilancia, salvo que estos organismos designen Delegado Especial.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO

Los acuerdos generales del Administrador son obligatorios para los Condóminos o poseedores y únicamente podrán revocarlos: La Asamblea General de Condóminos o el Comité Consultivo y de Vigilancia.

ARTÍCULO SEXAGESIMO

El Administrador nombrará y removerá al personal del condominio a sus órdenes libremente.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO

El aseo, cuidado, conservación y vigilancia del inmueble estarán a cargo de empleados que dependerán del Administrador.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO

El Administrador supervisará al personal en las zonas de servicio común, como lo es personal operacional, mantenimiento, administración, seguridad y otros.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO

El Administrador ordenará las reparaciones urgentes que se requieran y dará cuenta de ellas al Comité Consultivo y de Vigilancia.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO

En caso de reparaciones extraordinarias, que no sean urgentes, el Administrador consultará al Comité Consultivo y de Vigilancia.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO

El Administrador expedirá los boletines informativos, así como demás información administrativa del condominio, y se responsabilizará de que sea publicada eficazmente ante la página web oficial del condominio y/o a través de los correos electrónicos que designen para este efecto los interesados.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO

En general, las facultades del Administrador, además de las mencionadas dentro del presente reglamento, serán las siguientes:

1. Realizar la cobranza, manejo, distribución y aplicación de los fondos para los gastos comunes, pudiendo bajo previo acuerdo del Comité Consultivo y de Vigilancia contratar a nombre del Condominio, servicios bancarios, legales, de inversión y contables así como la celebración de convenios de pagos frente a los condóminos incluyendo la posibilidad de otorgar facilidades de pago.

2. Operar todos fondos que le sean autorizados a través de una cuenta bancaria a nombre del Condominio Hacienda Las Misiones.
3. Preparar el presupuesto de gastos comunes anuales, que será sometido a la consideración de la Asamblea Anual.
4. Presentar al Comité Consultivo y de Vigilancia un reporte trimestral de ingresos y egresos y recomendaciones que estimen necesarias para modificaciones de las partidas. Los renglones presupuestales que requieran aumento de cuotas para mantener la solvencia, deberán someterse para su aprobación a la Asamblea General Ordinaria. Proporcionar la información que le Tesorero considere necesaria para los propósitos financieros.
5. Presentar un Balance a la Asamblea ordinaria, que estará a disposición de los Propietarios durante 15- quince días anteriores a la Asamblea, en las propias oficinas de la Administración o bien, en la página web oficial del condominio.
6. Presentar al Comité Consultivo y de Vigilancia primero y luego a la Asamblea General Ordinaria, el informe General del ejercicio.
7. Mantener al corriente la Contabilidad y la organización administrativa en general.
8. Llevar un registro de los contratos de arrendamiento que celebran los propietarios, vigilando que dichos contratos no sean contrarios al Reglamento y a la Ley de la materia.
9. Mantener un registro al día, de cada terreno en el Condominio, con el nombre, domicilio, teléfono y correo electrónico del condómino, número de metros cuadrados y categoría de la cuota.
10. El Administrador podrá depositar ante el Tesorero una fianza en la cantidad requerida por la Asamblea General de Condóminos. Cualquier persona que maneje efectivo, también podrá obtener fianza. Las primas derivadas de las fianzas serán cargadas a gastos del condominio.
11. En relación con los bienes e intereses comunes del Condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran debiendo justificar su nombramiento con acta de asamblea protocolizada ante Notario Público. En los términos del Artículo 9 nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, podrá girar, endosar, suscribir, aceptar,

avaluar y negociar cheques y títulos de crédito en cuanto se refieran a su encomienda como Administrador.

De manera mancomunada con el Presidente, secretario y/o tesorero del Comité Consultivo y de Vigilancia el administrador podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y transferencias bancarias, designar firmas autorizadas para el manejo de las cuentas del régimen en condominio.

La Asamblea General, por la mayoría que fije el Reglamento Interno, podrá modificar, revocar y/o restringir dichas medidas y disposiciones otorgadas al Administrador.

CAPÍTULO VIII INQUILINOS Y DEMÁS OCUPANTES

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO

Los propietarios que entreguen en Arrendamiento, comodato o bajo cualquier otro título, sus casas habitación o terrenos de propiedad privada a terceras personas, estarán obligados a comunicarlo al Administrador para que éste de inmediato les proporcione un ejemplar del Reglamento y los advierta de los derechos y obligaciones que adquieren por ese solo hecho.

Los Condóminos están obligados a notificar a la Administración de cualquier contrato que se celebre de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un poseedor el uso de una Unidad de Propiedad Privativa, proporcionando una copia extra del mismo a la administración para el control general.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO

En los contratos de arrendamiento, deberá especificarse que si el inquilino no cumple con las disposiciones de este Reglamento podrá darse por rescindido anticipadamente sin que esto libere al propietario de la obligación de cubrir las cantidades que le corresponden por cuotas a las que hubiere dado lugar por violación al Reglamento.

Además se deberá de especificarse quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás Condóminos y en qué caso y cómo el Poseedor tendrá la representación del Condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el Condómino será solidario de las obligaciones del Poseedor.

CAPÍTULO IX SANCIONES

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO NOVENO

1. Los propietarios o promitentes compradores, así como los arrendatarios o inquilinos en el Condominio, deben cumplir con sus obligaciones y con todas las reglas y reglamentos establecidos en el Condominio. Son responsables por la conducta de sus familias, sirvientes, visitantes o cualquiera otra persona que tenga acceso al Condominio, derivado de su invitación o solicitud.
2. El Administrador tiene a su cargo exigir el cumplimiento del reglamento a todas las personas presentes en el Condominio.
3. El Administrador en caso de violación al presente reglamento podrá ordenar a los guardias de seguridad y vigilancia del Condominio, que expulsen del mismo a cualquier persona visitante o persona ajena al mismo.
4. El Administrador deberá requerir verbalmente o por escrito a los condóminos o poseedores, arrendatarios o inquilinos, que violen las normas establecidas en este Reglamento o permitan que sus invitados o sirvientes los transgredan, apercibiéndolos que de reincidir en sus faltas, se pedirá a la Asamblea General que externé su conformidad para aprobar la declaración de “vecino non grato” y judicialmente solicitar la venta de propiedad o de los derechos correspondientes, en subasta pública, o en su caso el desalojo del inmueble que habita.
5. Es obligación de los Condóminos y Poseedores pagar las cuotas de mantenimiento de largo plazo, con el fin de que sean utilizadas para la durabilidad de los Condominios y mantener en buen estado las zonas de uso de área común, o gastos de mantenimiento y/o administración.
6. Para la aplicación de multas, se aplicará lo establecido por el artículo 62 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León y para todos aquellas faltas al reglamento interno que no estén expresamente contemplados en la ley, las multas deberán ser aprobadas previamente por el Comité Consultivo y de Vigilancia debiendo en todo momento el infractor además cubrir la reparación del daño causado.

Las sanciones señaladas en este artículo serán impuestas por el Administrador y revaloradas por la Asamblea General en caso de que el infractor objete su imposición.

La Asamblea General, como órgano supremo, previa comparecencia del condómino infractor podrá confirmar las sanciones si fueron objetadas. Dicha resolución deberá ser aprobada mediante el voto de más del cincuenta por ciento del porcentaje del proindiviso

presente en la asamblea del condominio y será debidamente notificada dentro de los cinco días siguientes.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes de cuotas ordinarias o extraordinarias, intereses moratorios, pena convencional, multas que estipule el Reglamento Interno, si va suscrita por el Administrador, siempre y cuando sea certificada por un contador público o por el contador público facultado por el Condominio a través de la Asamblea General y/o el Presidente del Comité Consultivo y de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público del acta de Asamblea General relativa al Reglamento Interno en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos o Poseedores para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos o más cuotas ordinarias o una extraordinaria insolutas.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO

Un ofensor que no cumpla con sus obligaciones o cometa infracciones, será responsable por los daños que cause a otros propietarios, al Condominio o a terceras personas.

CAPÍTULO X DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO

Lo no previsto en este Reglamento, se decidirá de acuerdo con la escritura constitutiva del régimen de propiedad en Condominio, con la Ley y con la costumbre.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO

En los casos de divergencia entre Condóminos o de éstos con el Administrador, por la aplicación de este Reglamento, se acudirá al Comité Consultivo y de Vigilancia y la decisión de éste será obligatoria para las partes en divergencia.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO

En caso de que la divergencia revista importancia fundamental para el Condominio, la Asamblea puede resolver que se someta a arbitraje, el cual deberá ser acordado por las partes y en caso de desacuerdo, se acudirá al Instituto de Métodos Alternativos Para La Solución de Controversias del Consejo de la Judicatura Judicial del Poder Judicial del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO

En caso de que una de las partes de la divergencia sea miembro del Comité Consultivo y de Vigilancia, él o ellos no intervendrán en el Comité Consultivo y de Vigilancia, mientras consideren el caso.

CAPÍTULO XI DE LOS COMITÉS AUXILIARES

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO

El comité Consultivo y de Vigilancia y/o la Asamblea General podrán crear comités adicionales a los ya establecidos en el presente Reglamento Interno, mismos que auxiliarán las funciones y tareas del Comité Consultivo y de Vigilancia. Sus miembros y sus suplentes serán nombrados por el órgano que lo crea, debiendo siempre detallarse las funciones que le sean comisionadas así como las reglas de operación de este y sus resoluciones podrán ser revocadas a juicio del Comité Consultivo y de Vigilancia. Los miembros de los comités auxiliares podrán ser ajenos al condominio.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO

Para la operación del presente condominio deberán siempre permanecer los siguientes comités auxiliares:

- 1. Comité Auxiliar de Mantenimiento y Servicios** que será presidido por el Vocal designado, auxiliado por suplente y por los miembros que para el fin se necesiten. Este Comité será responsable ante el Comité Consultivo y de Vigilancia de las obras de mantenimiento y conservación de las áreas comunes del condominio incluyendo la electricidad, alumbrado, pavimento, cordones de banqueta, camellones, puertas de entrada, barda perimetral y también las obras de ornato y servicio en ellos localizado. Dicho comité podrá previo acuerdo del mismo girar instrucciones al administrador del condominio para el debido cumplimiento de una función en específico.
- 2. Comité Auxiliar de Seguridad, Vialidad y Protección civil** que será presidido por el Vocal designado, auxiliado por suplente y por los miembros que para el fin se necesiten. Este Comité será responsable ante el Comité Consultivo y de Vigilancia de la vigilancia y supervisión de las medidas de seguridad, de vialidad y protección civil del condominio. Dicho comité podrá previo acuerdo del mismo girar instrucciones al administrador para el debido cumplimiento de una función en específico.
- 3. Comité Auxiliar de Servicios de Agua** que será presidido por el Vocal designado, auxiliado por suplente y por los miembros que para el fin se necesiten. Este Comité será responsable ante el Comité Consultivo y de Vigilancia de la vigilancia y supervisión de mantenimiento, conservación e implementación de obras de servicios de agua, así como atender a los requerimientos realizados por la autoridad correspondiente. Dicho comité podrá, previo acuerdo, girar instrucciones al administrador para el debido cumplimiento de una función en específico.

- 4. Comité Auxiliar de Diseño y Construcción** que será presidido por el Vocal designado, auxiliado por suplente y por los miembros que para el fin se necesiten. Este Comité será responsable ante el Comité Consultivo y de Vigilancia de la revisión, aprobación y vigilancia de todas las construcciones por edificar en el Condominio, sujetándose en todo momento al Reglamento de Construcción vigente. Dicho comité podrá previo acuerdo del mismo girar instrucciones al administrador del condominio para el debido cumplimiento de una función en específico.

Los comités auxiliares se reunirán por lo menos una vez al mes o con una periodicidad menor si el caso lo requiere, a juicio de su Presidente o de su suplente en ausencia de aquel.

CAPÍTULO XII DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD Y ADMISIÓN

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO

El Notario Público ante quien se realice la escritura pública de venta o cualesquier otra modalidad de transmisión de la propiedad privada, así como también respecto de los contratos mediante los cuales se otorgue el uso y/o goce a un tercero de la propiedad privada, se deberá exigir invariablemente al condómino enajenante la autorización por escrito de la administración para celebrar dicho contrato incluyendo la autorización como condómino al adquirente, así como la carta de no adeudo con respecto a las obligaciones a cargo del enajenante. Asimismo, es obligación inexcusable del condómino enajenante advertir e informar tanto al Notario Público que formaliza la transmisión de propiedad, como al que adquiere la misma, respecto de la obligación consignada en este artículo.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO OCTAVO

Los condóminos reconocen que toda enajenación, transmisión de propiedad u otorgamiento de uso y/o goce de la propiedad privada, sin acatar lo dispuesto por el presente capítulo será nula, y por consiguiente la administración, tendrá en todo tiempo el derecho de demandar su nulidad y el de negar el acceso al Condominio al adquirente y/o usuario.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO NOVENO

Cuando exista un lote o propiedad privada en venta, renta, en proceso de cesión o de venta, prestado o traspasado bajo cualesquier modalidad jurídica, se estará invariablemente sujeto al siguiente procedimiento: a).- Cuando el condómino propietario tenga un candidato, deberá acudir a la administración del condominio a llenar la solicitud correspondiente con los datos del prospecto y acompañar la recomendación de por lo menos tres condóminos. La administración entregará la solicitud al Comité Consultivo y de Vigilancia, o bien, al Comité auxiliar creado para este efecto y la resolución de este último será inapelable. b).- En el evento de que el condómino no tenga candidato llenará la solicitud para efectos de que la administración promueva la venta a su nombre bajo las condiciones que la administración determine.

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO

Por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia se comunicarán las razones del rechazo, solo se notificará al solicitante por medio de la administración, y de la manera que esta determine, el resultado de la resolución que resuelva sobre la admisión de un adquirente.

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO PRIMERO

El condómino enajenante y/o cedente de uso derechos de posesión deberá estar al día en el pago de sus cuotas de mantenimiento.

TRANSITORIOS

PRIMERA

Lo no previsto por el presente reglamento se deberá de ajustar a lo establecido por la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León Publicada el día 2 de mayo de 2017.

SEGUNDA

El presente Reglamento Interno comenzará su vigencia a partir de la fecha de inscripción ante Registro Público del acta de asamblea que la autorice.