

## **TABLA DE CONTENIDOS**

**Artículo 1- Introducción**

**Artículo 2– Nombre y Propósito**

**Artículo 3–Definiciones**

**Artículo 4 – Miembros y Colindancias**

**Artículo 5 – Cuotas de sus Miembros**

**Artículo 6 – Consecuencias por no Pagar Las Cuotas**

**Artículo 7 – Reglas Básicas**

**Artículo 8 – Reglas para los dueños de casas que Rentan a terceros**

**Artículo 9 – Reglas de convivencia con huéspedes y Visitantes**

**Artículo 10 – Control Arquitectónico**

**Artículo 11 – Campo de Golf de San Carlos Country Club**

**Artículo 12 – Desarrollo de proyectos adicionales.**

**Artículo 13 – Asambleas de Miembros, Derechos al Voto y Quórum**

**Artículo 14 – Mesa Directiva, Selección, Términos y tiempo de Servicio**

**Artículo 15 – Nominación y Elección de Directivos**

**Artículo 16 – Reuniones de Mesa Directiva**

**Artículo 17 – Obligaciones de La Mesa Directiva y Poderes**

**Artículo 18 – Oficiales y sus Obligaciones**

**Artículo 19 - Comités**

**Artículo 20 – Libros y Registros**

**Artículo 21– Enmiendas y Disolución de la Asociación Denominada Residentes de San Carlos Country Club A. C.**

**Artículo 22– Año Fiscal**

**Apéndice A – Mapa de Lotes y Colindancias de la comunidad de San Carlos Country Club**

## ARTÍCULO 1- INTRODUCCIÓN

El fraccionamiento San Carlos Country Club es una comunidad originalmente desarrollada a finales de 1978. El desarrollador estableció las reglas para la correcta administración, operación y mantenimiento del fraccionamiento. Con el documento #3,137 otorgado por el Notario Público Lic. Arnulfo Salas Mariscal quien dio fe del Testimonio de la Declaración de Convenios, Condiciones, Restricciones y Reglamentos de San Carlos Country Club, el cual fue registrado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guaymas, bajo el número 21,337 de la Sección Primera Volumen 91 el día 20 de Febrero de 1979.

La Asociación denominada Residentes de San Carlos Country Club A. C. por su parte fue incorporada por un grupo de propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro de esta misma comunidad, los entonces asociados formularon el documento que ampara dicha asociación con el testimonio #1,459 otorgado por el Notario Público Lic. Eduardo Estrella Acedo quien dio fe de la incorporación y legal existencia de dicha asociación mismo que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad y de comercio de Guaymas bajo el numero 21,335 Sección Primera, Volumen 91 con fecha 20 de Febrero de 1979.

La asociación se ha regido y manejado todos sus asuntos con respaldo y siguiendo las normas de estos dos documentos anteriores. En la Asamblea Anual General ordinaria del día 23 de Febrero, 2013, los asistentes se pronunciaron a favor de que se aprobara un comité para formular nuevos estatutos que nos ayuden a mejorar el buen funcionamiento del fraccionamiento. En la reunión de Mesa Directiva del día 5 de Marzo de 2013, se creó el Comité que se encargaría de formular y escribir los nuevos Estatutos. Con el propósito de darle continuidad y precedencia legal. Para los nuevos Estatutos se usan los reglamentos anteriores. Estos estatutos fueron revisados y adecuados por la Mesa Directiva de Residentes de San Carlos Country Club A. C. Y aprobados por los Miembros en la Asamblea General de Febrero 15 de 2014.

## ARTÍCULO 2 – NOMBRE Y PROPÓSITO

**2.1 – Nombre:** El nombre de la Asociación se denomina “Residentes de San Carlos Country Club, A.C.” como lo define el Acta Constitutiva y los Estatutos. Conocida en Inglés mediante este documento como “Residents of San Carlos Country Club”.

**2.2– Propósito:** El objetivo de esta asociación es ayudar a mantener la belleza, serenidad, seguridad, armonía y la vigilancia de la comunidad, incluyendo tener buena relación de vecinos y la convivencia plena con el campo de Golf de San Carlos Country Club que engloba nuestra comunidad, y también tener en la mira mantener o hasta incrementar el valor de todas las propiedades en esta área.

## ARTÍCULO 3 – DEFINICIONES

### 3.1 – “

“**ACTA CONSTITUTIVA**” – Significa y se refiere al Acta Constitutiva otorgada por el Lic. Eduardo Estrella Acedo en 1979 para los Residentes San Carlos Country Club, Asociación de Residentes de San Carlos Country Club A. C. y registrada en la Ciudad de Guaymas en 1979.

**3.2 - "MESA DIRECTIVA"** – Significa y refiere al grupo que gobierna para los Miembros de la Asociación denominada Residentes de San Carlos Country Club A. C.

**3.3 - "ESTATUTOS"** – Significa y refiere a los estatutos de la Asociación y estos estatutos pueden ser enmendados en cualquier momento siguiendo las reglas apropiadas de los estatutos.

**3.4 - "REGLAMENTOS Y CONVENIOS"** – Significa y se refiere a los Convenios, Condiciones y Restricciones escritos y establecidos por el desarrollador en 1978 para los Residentes de San Carlos Country Club y registrados en la Ciudad de Guaymas en 1979, los cuales serán substituidos por los Estatutos aprobados el día ....??2014.

**3.5 - "LÍMITES DE CONSTRUCCIÓN "** – Significa el área limitada por una franja de tierra, conocido como distancia de la línea de propiedad, de la calle y los lados del lote, y mediante una línea que limita el edificio en la colindancia trasera de los lotes.

**3.6 - "CUOTAS"**- Hay varias tipos de cuotas. Sus significados son los siguientes:

“**CUOTAS ANUALES**”: Significa la cantidad de dinero que cada Propietario deberá pagar anualmente a la Asociación denominada Residentes de San Carlos Country Club A. C. para los gastos comunes.

“**CUOTAS EXTRAORDINARIAS**”: Significa cualquier costo adicional que cada propietario deberá pagar a los Residentes de San Carlos Country Club A. C. para proyectos especiales para la comunidad tales como pavimentación de calles, grandes daños de tormentas, etcétera, y sin excluir nada que no se haya mencionado aquí.

“**CARGOS**”: Significa cambios valorizados para el Propietario por los Residentes de San Carlos Country Club A. C. Para actividades tales como limpieza de lote, daños a propiedad de la Asociación o de la comunidad en general, costos de abogado, etcétera, y sin excluir nada que no se haya mencionado aquí.

**3.7 - "PROPIEDAD CONJUNTA "**- Significa todos los lotes y edificios dentro del desarrollo urbano del vecindario mencionado en Apéndice "A". Propiedad completa

también significará cualquier otra mejora o urbanización construida dentro del desarrollo de acuerdo con los Estatutos.

**3.8 - "ASOCIACIÓN"** – Significa y se refiere al grupo de personas que son propietarios de algún bien inmueble dentro de esta comunidad o que residen en forma permanente dentro de la comunidad y que conforman la asociación de Residentes de San Carlos Country Club A. C.

**3.9- "LOTE"** – Significa cada una de las parcelas en las que se ha subdividido la propiedad conjunta, y puede o no haber una casa construida en dicho lote. Como fue definido, un "Lote" significa ya sea un lote baldío, o un lote con una casa en el mismo, o la casa construida sobre el lote.

**3.10- "MIEMBRO"** – Significa y se refiere a todos los Miembros de la Asociación. Los miembros de la Asociación son todos los propietarios de todos y cada uno de los lotes los lotes que integran la propiedad conjunta y los beneficiarios del fideicomiso bancario de los lotes en San Carlos Country Club, y no se requiere llenar un formato de solicitud como se declara en el Acta Constitutiva.

**3.11 - "PROPIETARIOS"** - Significa y refiere a una o más personas, y/o corporaciones que individualmente o colectivamente están registrados como propietarios en el título/escritura de la propiedad de uno o más lotes, o los poseedores de un contrato de fideicomiso con referencia al sitio del lote, o la misma asociación.

**3.12 - "PROYECTO"** – Significa cualquier proyecto de condominios que consiste en unidades de proyecto, más las áreas comunes, controlados por el propietario(s) de las unidades del proyecto.

**3.13 - "FONDO DE RESERVA"** – Significa el dinero que se asigna a un propósito en específico como: Mantenimiento a largo plazo de Infraestructura urbana, Reparación urgente de calles o alguna otra contingencia o calamidades tales como daños por tormenta, huracanes y terremotos.

**3.14. - "CALLE"** – Significa cualquier calle, camino o carretera indicado en el plano de la propiedad, y estas pueden ser diseñadas como calle, avenida, boulevard, caminos, cul de sac (privadas) o cualquier otro nombre que se le de.

**3.15- "SUPERFICIE FINCABLE"** - Significa un lote sencillo como se muestra en el plano del fraccionamiento, o una parcela que consiste en porciones de tierra de uno, dos o más lotes, o un grupo de varios lotes.

#### **ARTÍCULO 4 – MEMBRECÍA Y SUS COLINDANCIAS GEOGRÁFICAS**

**4.1– MIEMBRO:** Un Miembro de los Residentes de San Carlos County Club A.C. como lo define el Artículo 3.10, es un Propietario de un lote (s) o los beneficiarios del fideicomiso bancario de lote (s) en San Carlos Country Club, y no están requeridos a llenar una forma de solicitud como se declara en el Acta Constitutiva.

**4.2 – COLINDANCIA GEOGRÁFICA:** El Fraccionamiento cuenta con 678 lotes dentro de sus colindancias geográficas. El Apéndice “A” resalta las colindancias de la comunidad y la ubicación de los 678 lotes numerados del 1 al 661, del 714 al 719 y del G-11 al G-21.

## **ARTÍCULO 5 – CUOTAS SOCIALES**

**5.1 – CREACIÓN DE GRAVAMEN Y OBLIGACIÓN PERSONAL PARA LOS MIEMBROS:** El miembro de cada lote y casa si la hubiese, del cual él es propietario y conviene en pagar a la asociación, cuotas anuales, cuotas extraordinarias y otros cargos que serán determinados y cobrados de la siguiente manera:

Las cuotas anuales, cuotas extraordinarias, cargos e interés sobresaliente serán considerados como cargo contra el lote y casa si hubiese casa construida en el lote, y será gravamen sobre el lote y la casa. Cuotas anuales, cuotas extraordinarias, cargos e intereses si los hubiese, o cualquier otro gasto de abogado será obligación personal del Miembro que es el Propietario al momento del vencimiento de estas cuotas.

**5.2 – PROPÓSITO DE LAS CUOTAS:** Las cuotas obtenidas por la asociación serán usadas exclusivamente para limpieza, mantenimiento, recreación, seguridad de la comunidad y para incrementar valor de propiedad. Estas cuotas serán pagadas por actividades tales como mantenimiento de calles del desarrollo, alumbrado de calles, seguridad, limpieza de lotes baldíos, administración, etcétera.

**5.3– CUOTAS ANUALES:** La cantidad y fecha para pagar las cuotas será determinado por la Mesa Directiva de acuerdo con los Estatutos, en consideración de los gastos actuales al igual que futuros requerimientos de la asociación. Las cuotas anuales serán más altas para un Lote con una casa en el mismo que las cuotas anuales para un lote sin una casa en el mismo. Un lote con una casa en el mismo demanda el uso de más servicios de la asociación por el propietario. Un propietario de lote baldío tendrá sus cuotas anuales incrementadas, de cuotas de dueño de lote baldío a cuotas de dueño de casa, un año después de que el propietario inicie construcción de la casa sobre su lote. La Mesa Directiva presupuestará el costo total de gastos comunes para el siguiente año fiscal, y determinará la cantidad de cuotas anuales. La cantidad de cuotas será determinada a más tardar 5 días antes del inicio de cada año fiscal

*(ejercicio fiscal)*. La Mesa Directiva no podrá incrementar las cuotas sin la autorización o consentimiento por escrito de la mayoría de los Miembros con derecho a voto, para poder imponer un incremento anual de cuotas de más de 20% que las cuotas anuales del año fiscal inmediato anterior. Un aviso por escrito deberá enviarse a cada Propietario indicando las cuotas anuales.. Cada Propietario, después de esa fecha, pagará a la asociación las cuotas anuales. En caso de que la Mesa Directiva determine que el total de cargos estimados para el año actual sean inadecuados para cubrir todos los gastos comunes, la Mesa Directiva determinará la cantidad exacta a ser agregada a la cantidad del presupuesto anual, y esa cantidad será agregada a las cuotas anuales, pero este incremento de cuotas anuales no excederá más del 5% de las cuotas anuales anteriores realizado por la Mesa Directiva, y deberá ser aprobado por la mayoría en asistencia o por escrito.

**5.4– CUOTAS EXTRAORDINARIAS O ESPECIALES:** Una cuota extraordinaria puede ser cobrada a cada propietario por la Mesa Directiva por costos adicionales tales como repavimentación de calles, daños mayores por tormenta, u otros trabajos mayores de emergencia que no habían sido incluidos en el presupuesto, y que no fue cubierto por las Cuotas Anuales. Las cuotas extraordinarias deberán ser aprobadas por la mayoría de los miembros en una reunión de Asamblea Anual General, o en una Reunión de Asamblea Extraordinaria, o por escrito.

**5.5 - CARGOS:** Se harán cargos por la Mesa Directiva a aquellos propietarios de lotes por aquellos gastos hechos por la asociación cobrados a un propietario en referencia a infracciones de los Estatutos. En caso de que la asociación proporcione materiales o servicios que beneficiarán a un solo lote y aquellos servicios o materiales son aceptados o no aceptados por el Propietario, y tales servicios pueden ser limpieza de lote, jardinería, costos legales, y cualquier otro servicio que es requerido para la propiedad que no has sido apropiadamente mantenida por el propietario del lote, y ese costo de servicio se le llamará cargo.

**5.6 – FONDO DE RESERVA:** Este es un fondo para mantenimiento a largo plazo tales como mantenimiento de calles, y para eventos de calamidades tales como: daños mayores por tormenta, terremoto, huracán, etc. 5% del presupuesto será asignado al fondo de reserva en base anual. El objetivo es construir un fondo de reserva de tal forma que cuotas extraordinarias ya no resulten necesarias.

**5.7 - CUOTAS:** Las cuotas anuales, cuotas extraordinarias y cargos serán determinados y estos se convertirán en obligación financiera igualmente aplicable a cada lote o casa, y estos pueden ser cobrados por la Mesa Directiva de la asociación.

**5.8– FECHA LÍMITE DE PAGO DE CUOTAS:** La fecha límite para pago de cuotas anuales es el 1 de Enero al inicio de cada año fiscal. La fecha límite para pago de Cuotas Extraordinarias y otros cargos serán especificados por la Mesa Directiva. Si las cuotas

anuales no son pagadas para el 1 de Enero del siguiente año fiscal, entonces las cuotas serán declaradas como no pagadas, y al propietario se le declarará como moroso en sus cuotas, y un cargo de interés de 10% será agregado a las cuotas del Propietario.

**5.9 – INTERÉS:** Cada Miembro tiene la obligación de pagar las cuotas de la Asociación y cualquier cuota no pagada dentro de 30 días a partir de la fecha de vencimiento tendrá un cargo de interés compuesto del 10% cobrado al balance de cuotas del propietario, y este interés compuesto de 10% será agregado cada año hasta que el pago completo haya sido recibido. El propietario tiene la obligación personal de pagar estas cuotas y la asociación puede emprender acción legal en contra del propietario incluyendo interés y costos legales como se detalla en Artículo 5.1. Además, ningún propietario queda libre de su obligación de pago de las cuotas por abandono de su lote.

**5.10 – CERTIFICADO DE PAGO:** La asociación proporcionará a cualquier miembro que realice pago de cuotas un certificado de pago al solicitar el mismo, dicho certificado deberá ser sellado y firmado por un Miembro de la Mesa o agente autorizado, y deberá indicar si las cuotas han sido pagadas por el propietario o si queda algún balance pendiente, el balance pendiente deberá ser declarado en el certificado.

**5.11 – SIN COMPENSACIÓN:** Todas las cuotas deberán ser pagadas en base a las cantidades especificadas y no habrá compensación para esta cantidad por ninguna razón, incluyendo sin límites, cualquier reembolso de pago. No deberá haber cuestionamiento sobre este pago, si la asociación no ha realizado por completo sus obligaciones.

## **ARTÍCULO 6 – CONSECUENCIA DE NO PAGAR CUOTAS**

**6.1- DEUDAS:** Cualquier deuda descrita en estos estatutos y que no es pagada al momento de vencimiento será considerada como no pagada. Si cualquier cuota no es pagada dentro de 30 días a partir de la fecha de vencimiento, estas cuotas se les hará cargo de interés compuesto a una tasa de 10% por año. La asociación puede a su elección, demandar al propietario de acuerdo con la ley de Sonora y de acuerdo con Artículo 5.1 de estos Estatutos, para un procedimiento de gravamen en contra del lote, si en contra de la casa si la hubiese y será agregada a esta cantidad el total de las cuotas y costo de abogado. Si hay un juicio esto también incluirá el interés y costo de abogado y todos los demás gastos. Cada propietario da autorización a la Mesa Directiva y a su representante legal para emprender acción legal en contra del propietario moroso en sus cuotas, y a establecer un gravamen en el Registro Público de la propiedad de Guaymas Sonora en contra de su propiedad.

**6.2 – AVISO DE GRAVAMEN:** No habrá acción legal, y no habrá procedimiento legal para vender la propiedad para recuperar las cuotas no pagadas por el propietario

antes de 90 días después de haber sido notificado del gravamen que será registrado por la asociación en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guaymas, Sonora, México y que un aviso haya sido enviado al Propietario por correo certificado o si la propiedad ha sido registrada en un fideicomiso, entonces una copia le será entregada al banco que retiene el fideicomiso. El expediente legal para la acción legal deberá contener toda la información del propietario, información de la propiedad, la cantidad vencida y todos los gastos de abogado ocasionados más el 10% de interés así como la información de la asociación.

**6.3 – VENTA DEL LOTE:** El gravamen puede ser solicitado por la asociación mediante la venta del lote y/o casa y la venta del lote y/o casa deberá ser realizada por la asociación, su representante legal de la misma o cualquier persona autorizada. Cuando el propietario no paga los cargos especificados del costo del gravamen y las cuotas dentro de 90 días a partir de la fecha de notificación, entonces la venta del lote y/o casa puede ser realizada de acuerdo con las leyes Mexicanas y del Estado de Sonora.

**6.4 – DEUDA SALDADA:** Cuando el pago es hecho dentro del marco de tiempo para realizarlo, entonces el representante legal o la persona autorizada deberá registrar la culminación del pago y cancelar el gravamen en el registro público, y el propietario deberá pagar la cantidad a ser pagada en el registro público para cancelar el gravamen o pagar cualquier otro costo ocasionado por la administración de este asunto legal.

**6.5 – RECURSOS ACUMULATIVOS:** El gravamen sobre las cuotas, los derechos legales, la venta de lotes y casas serán ingresos adicionales para la asociación y no será sustituto para esas cuotas anuales y cualquier otro ingreso adquirido de acuerdo a la Ley Mexicana y del Estado de Sonora.

**6.6 – OTROS PROCEDIMIENTOS DE COBRO:** La Mesa Directiva de la asociación tendrá otros métodos para cobro de cuotas morosas como se detalló en Artículos 6.7 al 6.10, tales métodos serán usados de manera escalonada.

**6.7 – PÉRDIDA DE DERECHOS DE VOTO:** Los miembros de la asociación que se encuentren en estado moroso con sus cuotas perderán sus derechos de voto, no se les permitirá asistir a reuniones o participar en ninguna discusión sobre asuntos de la asociación, o a ser nominados o elegidos para la Mesa Directiva o para ser miembros de ningún comité.

**6.8 – PENA PÚBLICA:** Los miembros que se encuentren en estado moroso en sus cuotas, serán publicados en el sitio web de la asociación, con su nombre, cantidad de cuotas atrasadas y domicilio de la propiedad para vista pública para ser visualizados por sus vecinos.



**6.9 – RETIRO DE SERVICIOS:** A los miembros que se encuentren en estado moroso en sus cuotas les serán retirados los siguientes servicios que la asociación presta:

- No serán expedidos permisos de acceso de vehículo a miembros que se encuentren en estado moroso en sus cuotas.
- Al conductor de patrullaje nocturno de seguridad le será instruido que ignore cualquier violación a la seguridad o daños a la casa del miembro que se encuentre en estado moroso en sus cuotas.
- Al personal de Seguridad en el sitio de entrada/acceso les será instruido que no asistan a miembros que se encuentren en estado moroso en sus cuotas.
- Al administrador de la propiedad le será instruido que no asista a miembros que se encuentren en estado moroso en sus cuotas, y a ignorar cualquier violación de seguridad u otros daños a la propiedad de la casa de tal miembro que él note en sus viajes de inspección regular de la comunidad.
- Cualquier otro servicio que proporcione la asociación será retirado de los miembros que se encuentren en estado moroso en sus cuotas.

**6.10 – VENTA Y RESTRICCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO O ESCRITURA:** Para aquellos que se encuentren en estado moroso en sus cuotas, la asociación enviará notificación en referencia a que su propiedad no puede ser vendida o no puede ser transferida, hasta que la asociación expida un certificado de pago indicando que sus cuotas han sido pagadas por completo. Esta notificación será enviada al Registro Público de la Propiedad y de comercio de Guaymas, Sonora, a Notarios, a las agencias de bienes raíces, y si un miembro tiene un fideicomiso, al banco que retiene su contrato de fideicomiso.

**6.11 - OBLIGACION DEL PAGO DE CUOTAS PARA LOS NUEVOS DUEÑOS:** El nuevo dueño, independientemente de cómo haya adquirido la propiedad del inmueble ya sea por compra, por adjudicación, por herencia o cualquier otra forma de tomar posesión de una propiedad., deberá de asegurarse de que las cuotas pendientes de pago sean liquidadas así como los intereses y gastos administrativos de cobranza por el dueño anterior, de lo contrario los adeudos pendientes, gastos de cobranza, intereses y otros cargos pasaran a ser obligación del nuevo dueño.

## **ARTÍCULO 7 – REGLAS BÁSICAS**

**7.1 – USO DE PROPIEDAD:** Cada lote de esta subdivisión deberá ser usado solamente para construcción de una casa privada unifamiliar, con equipo necesario y estructura necesaria, incluyendo cochera, o garaje interior para un mínimo de dos vehículos, y no más de tres vehículos de los cuales uno puede ser un bote-embarcación.

**7.2 - SUBDIVISIÓN DE SITIOS:** Ningún lote podrá ser subdividido por debajo de su tamaño original sin el consentimiento por escrito de la asociación.

**7.3 – ÁREAS DE SERVICIO O SERVIDUMBRE:** Cada lote estará sujeto a una servidumbre para crear, construir, operar y mantener drenaje público, postes de alumbrado, y líneas eléctricas, calefacción, teléfono, Cable de TV y cualquier otro servicio que se necesite para la comunidad. Estas instalaciones deberán ser bajo tierra justo como se muestran en el plano maestro registrado en el Registro Público. En estos lotes no podrá existir ninguna estructura, planta o material que pueda detener o dañar las instalaciones, y que no permitiría el mantenimiento de estas instalaciones. Estas áreas de servidumbre, drenaje y áreas de servicio deberán ser mantenidas por el propietario del lote con excepción de aquellas instalaciones que serán mantenidas por personal autorizado por la HOA o gobierno, o por aquellas corporaciones que operan estas instalaciones.

**7.4 – PENDIENTES, DECLIVES Y DRENAJE:** No se podrán hacer cambios a las pendientes, declives y elevaciones de lotes, y alteraciones en niveles, terraplén o depresiones que cambiarán o alterarán el sistema establecido de drenaje.

**7.5 – MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD:** Cada propietario conviene en conservar, mantener, regar, plantar y trasplantar todas las áreas y áreas circundantes de la casa, y prevenir la erosión de lotes baldíos, hacerlo atractivo y limpio en todo momento. Ninguna hierva o planta serán plantadas sobre o dentro de los límites del campo de golf que dañe el césped del mismo, para prevenir daños al césped del campo y a las áreas verdes de juego del campo de golf.

**7.6 - MOLESTIA:** Ninguna actividad o acción que cause molestia a los propietarios podrá ser realizada en ninguno de los lotes o en la zona residencial. Está prohibido tener cualquier actividad que cause molestia a los residentes y ocupantes de la propiedad o cualquier cosa que cause disturbio, incomodidad y pérdida de la tranquilidad en la colonia. Esto también incluye almacenamiento de cualquier material que cause contaminación, incendio o cause problemas nocivo, de enfermedad o mal olor.

**7.7 - MASCOTAS:** Todas las mascotas, gatos, perros, o cualquier otro animal doméstico deberá ser resguardado en la propiedad y no podrá andar sueltos o causar problemas a la gente en el vecindario, problemas tales como ladrar, acosar o atacar caminantes, ciclistas, etcétera. Propietarios de perros que ladran serán responsables de asegurar que su perro(s) dejen de ladrar y molestar a vecinos. Además, las mascotas que se

lleven de paseo deberán usar correa, y cualquier excremento de mascota deberá ser recogido por el propietario de la mascota. Está prohibido criar animales o mascotas o insectos para propósitos comerciales. No se permitirá ningún acto que incremente la cuota para la póliza de seguro de la propiedad en su totalidad.

**7.8 – ABUSO HACIA LOS GUARDIAS DE SEGURIDAD:** No se tolerará acoso; ya sea verbal o físico con respecto a los guardias de seguridad, o con cualquier otra persona que labora en esta asociación, incluyendo al administrador de la propiedad.

**7.9 - PROSTITUCIÓN:** No está permitido realizar actos de prostitución dentro de esta comunidad ni se permite el trato y manejo de personas con fines de prostitución.

**7.10 – RESIDENCIA TEMPORAL:** No se podrá usar como residencia una tienda de campaña, campamento, choza, casa rodante, cochera o casa en etapa de construcción, temporal o permanente, y no se podrá construir casa temporal para vivir mientras se construye la casa real. Sin embargo, se autoriza construir un almacén/choza para guardar materiales para la construcción de la casa y esta será quitada o removida cuando se termine la casa, o si la casa no se termina dentro de 2 años, la construcción de tal choza deberá ser quitada por el propietario. Si la choza de construcción no es removida dentro de estos límites de tiempo, la asociación en pleno uso del cumplimiento de estos reglamentos estará obligada de remover la choza de construcción y cobrar al propietario el costo por hacerlo.

**7.11– REGLAMENTOS DE TRANSITO MUNICIPAL PARA FRACCIONAMIENTO:** Todos los conductores; dentro de la totalidad de la propiedad deberán obedecer todos los señalamientos de vialidad y respetar los límites de velocidad establecidos de manejo, incluyendo tener licencia de conductor. Todos los conductores de vehículos motorizados (cuatrimotos) deberán tener al menos 18 años de edad Y usar cascos como lo requiere la ley de transito municipal. Límites de velocidad dentro de la totalidad de la propiedad son 40 kilómetros por hora, o 25 millas por hora, y deberán ser obedecidos.

**7.12 - VEHÍCULOS:** Ningún tráiler, casa rodante, troques de más de 3 toneladas, botes/embarcaciones de más de 7 metros o cualquier otro equipo similar puede ser estacionado en ningún lote colindante o calle por más de 12 horas. Estas se pueden estacionar en cualquier garaje o cochera abiertos. Está prohibido trabajo de pintura de carro, bote/embarcación, Casa rodante o pintado de cualquier otro vehículo. No se permiten talleres mecánicos en esta comunidad a menos que exista una reparación de emergencia, y estas se pueden realizar en interiores.

**7.13 – COCHERA ABIERTA Y GARAJES:** Cocheras abiertas y/o garajes no deberán usarse para otro propósito que no sea estacionamiento de vehículos, botes,(cuatrimotos, etc.), o bicicletas.

**7.14 - ESTACIONAMIENTO:** Huéspedes, Visitantes, Trabajadores y / o Personas que entregan bienes y servicios a los Propietarios o inquilinos; si se estacionan en la calle deberán estacionarse solamente en un mismo lado de la calle para permitir el paso de tráfico ordenado. Es responsabilidad del propietario o inquilino informar y hacer cumplir esta regla de estacionamiento para sus huéspedes.

**7.15 – BASURA Y / O DESPERDICIO:** Ningún lote deberá ser usado para tirar basura o ningún otro material que sea desperdicio. Basura y otros desperdicios deberán ser colocados en bolsas de plástico y en un bote de basura para ser recogido por el servicio de recolección del Ayuntamiento de Guaymas. La basura deberá ser colocada afuera no más de 18 horas antes de su recolección, y dentro de un bote de basura de tal forma que los perros y otros animales no desparramen la basura. Propietarios que tiren basura o restos de plantas en lotes vacíos se les cargará el costo de recolección de la misma. Desperdicios de construcción deberán ser recogidos periódicamente durante el tiempo de construcción.

**7.16 - POZOS, MAQUINARIA, MINA, NEGOCIOS Y COMERCIOS:** Ningún negocio comercio o fábrica están permitidos dentro de la totalidad de la propiedad. Queda prohibida la operación de pozos de agua, petróleo, gas, etc., la operación de minas, construcción de tanques, túneles, excavación minera y almacenamiento de cualquier tipo de maquinaria o equipo de estructura para propósitos de negocios dentro de la totalidad de la propiedad.

**7.17 - SAN CARLOS COUNTRY CLUB:** La totalidad de la propiedad la cual ha sido desarrollada rodea el campo de golf de San Carlos Country Club como se describe en apéndice "B" el uso de los polígonos que forman y limitan el campo de golf; el uso de esos polígonos deberá de ser solo para eso un campo de golf y siempre será limitado a campo de golf.

## **ARTÍCULO 8 – REGLAS DE CONVIVENCIA CON LOS VISITANTES**

**8.1 – REGLAS DE CONVIVENCIA CON LOS VISITANTES:** La asociación, bajo los Artículos 8.1 al 8.6 de los Estatutos, tiene las siguientes reglas para ser obedecidas por todos los Visitantes. Estas reglas fueron establecidas para que todos los residentes y visitantes puedan disfrutar las comodidades de la comunidad al igual que el campo de golf, vivir en paz y armonía con los vecinos. Cualquier infracción de estas reglas será inmediatamente reportada a Seguridad al 226-0797 de tal forma que se pueda atender apropiadamente. Residentes que observen cualquier infracción deberán reportar inmediatamente la anomalía a Seguridad, o al administrador de propiedad para su resolución.

**8.2 – RESTRICCIÓN DE VEHÍCULOS:**

- El límite de velocidad máximo es de 25 millas por hora (40 km/hora)
- Conductores de aparatos motorizados (cuatrimotos, etc.) deberán tener como mínimo 18 años de edad de acuerdo con la ley de tránsito Municipal.
- Aparatos motorizados (cuatrimotos, etc.) no se permitirán por ningún motivo dentro del campo de golf.
- No se permitirá estacionar vehículos en ambos lados de la calle

### **8.3 – RESTRICCIONES DE RUIDO:**

- Absoluto Silencio después de las 10 PM
- No poner música después de las 10 PM
- No se permite ruido molesto en la calle en ningún momento

### **8.4 – RESTRICCIONES PARA LA BASURA:**

- No se permite tirar basura en las calles o lotes baldíos

### **8.5 – RESTRICCIONES DE MASCOTA:**

- Mascotas deberán llevarse con correa, y cualquier excremento deberá ser recogido por el dueño de la misma

### **8.6 – OTRAS RESTRICCIONES:**

- No se permite consumo de bebidas alcohólicas en las calles
- Casas en Renta: No se permite el exceso de personas en un mayor número de lo que una casa puede alojar. (Máxima 8 personas por casa, incluyendo niños.)
- Las casas del fraccionamiento San Carlos Country Club no son salones para fiestas.

## **ARTÍCULO 9 – REGLAS HUÉSPEDES Y VISITANTES**

**9.1 – REGLAS PARA HUÉSPEDES Y VISITANTES:** - La asociación, de acuerdo con el Artículos 9.1 al 9.6 de los Estatutos, tiene las siguientes reglas que deberán ser obedecidas por todos los huéspedes y visitantes. Estas reglas fueron establecidas para que todos los residentes, rentistas y huéspedes puedan disfrutar de la comunidad al igual que el campo de golf, vivir en paz y armonía con sus vecinos. Cualquier infracción de estas reglas será inmediatamente reportada a Seguridad al 226-0797 de tal forma que tales infracciones puedan ser atendidas apropiadamente. Residentes que observen cualquier infracción no tratarán de resolver la infracción directamente por ellos mismos, pero deberán reportar inmediatamente la infracción a Seguridad, o al administrador de propiedad para su resolución.

### **9.2 – RESTRICCIÓN PARA EL USO DE VEHÍCULOS:**

- El límite de velocidad máximo es de 25 millas por hora (40 km/hora)
- Conductores de aparatos motorizados (cuatrimotos, etc.) deberán tener como mínimo 18 años de edad de acuerdo con las leyes Mexicanas
- Aparatos Motorizados (cuatrimotos, etc.) no se permitirán en el campo de golf
- No se permitirá estacionamiento de vehículos en ambos lados de la calle

### **9.3 – RESTRICCIONES PARA EL RUIDO:**

- El silencio deberá de prevalecer después de las 10 PM
- No se permite poner música después de las 10 PM que moleste al vecino
- No se permite ruido molesto en la calle en ningún momento

### **9.4 – RESTRICCIONES DE BASURA:**

- No se permite tirar basura en las calles o lotes baldíos

### **9.5 – RESTRICCIONES PARA MASCOTA:**

- Mascotas deberán llevarse con correa, y cualquier excremento deberá ser recogido por el dueño de la misma

### **9.6 – OTRAS RESTRICCIONES:**

- No se permite consumo de bebidas alcohólicas en las calles

## **ARTÍCULO 10 – CONTROL ARQUITECTONICO**

### **10.1 – COMITÉ ARQUITECTÓNICO:**

**a) Propósito:** El propósito del Comité Arquitectónico es verificar, lograr y preservar los objetivos de armonía visual establecidos por Los Residentes. La función del Comité Arquitectónico es imponer las restricciones descritas en estos Estatutos. El Comité deberá revisar planos y especificaciones remitidas para aprobación y también para inspección física de la construcción de tal forma que ellos puedan determinar si la construcción cumple con los Estatutos. El Reglamento no tiene la intención de interferir con el propietario cuando construye la casa de sus sueños, pero fue creado para proteger a la comunidad y a cada residente de que se lleven a cabo construcciones indeseadas, en caso de penuria o cualquier otra razón justificada. El comité determinará si ellos pueden aprobar el proyecto, con algunas excepciones, de acuerdo con su propio juicio para aquellos propietarios que presenten una solicitud por escrito para aprobación de planos específicos.

**b) Miembros:** El comité consistirá de tres personas y estos individuos serán determinados por la asociación, y dos de estas tres personas serán miembros de la

Mesa Directiva. En caso de enfermedad o renuncia o despido de cualquier Miembro del Comité Arquitectónico, la Mesa Directiva designará un nuevo miembro.

**c) Funciones del Comité Arquitectónico:** Los tres miembros trabajarán individualmente revisando planos y las especificaciones remitidas para aprobación y después ellos discutirán el proyecto como grupo. El acuerdo de dos miembros será considerado como aprobación independientemente que sea un proyecto preliminar o proyecto final. La notificación de aprobación o rechazo será por escrito y enviado por correo o e-mail o en persona al propietario. La aprobación o rechazo puede ser registrada en el Registro Público de Guaymas, y eso será evidencia de la aprobación o rechazo de parte del Comité Arquitectónico. El Comité no será responsable si hubo un error o defecto en los planos remitidos para aprobación o en la construcción hecha, ampliación, modificación o mantenido de acuerdo con los planos y especificaciones.

**d) Presentación de Planos Preliminares:** Cada propietario de un lote en donde se proyecta construir una casa deberá de pagar las cuotas que estén pendientes de pago y presentar al Comité Arquitectónico, un juego de planos preliminares, dibujos o fotos del trabajo que será realizado y que consistirá de un juego de planos del lote en donde la casa será construida, un plano de la planta arquitectónica de la casa, las elevaciones y fachadas y de cualquier otro plano adicional que se requiera y sea necesario presentar.

**e) Presentación de Planos Finales y Especificaciones:** Una vez que los planos preliminares han sido aprobados, se deberá presentar dos juegos completos de planos al comité y tales planos deberán consistir en un juego de la casa sobre el lote, elevaciones, tipo de estructura, de materiales a ser usados y las dimensiones de construcción, plano hidrológico sanitario y eléctrico, líneas de colindancias, paredes, jardines y patios, drenajes y acceso y cualquier otra información concerniente a la terminación de la casa. El propietario deberá proporcionar tantos detalles como sea posible para ilustrar el diseño final, su culminación de la casa y el uso de materiales, algunas muestras de materiales exteriores y colores finales para aprobación, antes de que el comité pueda aprobar el proyecto, el comité puede demandar que las especificaciones sean tan cercanas al proyecto aprobado como sea posible, y sujetar el mismo a normas específicas que se mencionan en estos estatutos y otras reglas aplicables.

**f) Requerimientos Gubernamentales:** La aprobación del Comité Arquitectónico no libera al propietario de cumplir con requerimientos de gobierno o cualquier otra autoridad con jurisdicción en esta área. La aprobación de parte del Comité de cualquier plano o especificación no será retenida como remoción del derecho a rechazar cualquier otra característica o elemento dentro de los planos o especificaciones, si estas características o elementos están incluidos en planos revisados o especificaciones sujetas a la aprobación del Comité.

**g) Inspección de Construcción:** Durante el periodo de construcción, el comité o cualquiera de sus representantes o uno de los miembros del Comité podrán en cualquier momento llegar a inspeccionar cualquier propiedad con el propósito de verificar la observancia de las especificaciones aprobadas. Cualquier desviación del plano aprobado deberá ser corregida. Ni la asociación ni los miembros del comité podrán ser multados o demandados por invasión cuando realicen las inspecciones.

**h) Chozas de construcción:** El Comité puede aprobar una choza de construcción para almacenamiento de materiales, pero la choza deberá ser removida cuando la construcción de la casa haya sido completada, o dentro de 2 años, lo que suceda primero.

**i) Cerco Perimetral:** El Propietario deberá construir un cerco perimetral temporal alrededor del sitio de construcción para evitar que la basura y otros desperdicios lleguen a la propiedad de otra gente, incluyendo el campo de golf. El cerco perimetral deberá ser quitado cuando la construcción de la casa haya sido completada, o dentro de 2 años, lo que suceda primero.

**j) Casas Incompletas:** La casa deberá ser completada dentro de 2 años, y si no es completada para el final del segundo año, el depósito de construcción de acuerdo con Artículo 10.1, se tornará no reembolsable. Por cada año subsecuente, después del segundo año en que la casa no fue completada, habrá una penalización de \$5,000 pesos pagaderos a la asociación.

**k) Cuota de construcción:** Se le cobrará al Propietario una cuota de \$,5000.00 pesos no-reembolsable, por el costo de revisión e inspecciones de parte del Comité Arquitectónico. Este cargo de \$5,000.00 pesos será reembolsado al propietario si los planos del proyecto no son aprobados por el comité arquitectónico.

**l) Depósito de Construcción:** Al propietario se le cargará un depósito de \$20,000 pesos para remoción de desperdicio de construcción y reparación de daño de calle, u otros daños. El depósito de \$20,000 será reembolsable si se quitan todos los desechos de construcción, todo daño de calle sea apropiadamente reparado, y que no existan otros asuntos relacionados y sobresalientes. Sin embargo, si la casa no es completada dentro de dos años de acuerdo con el Artículo 10.1 j, el depósito de construcción será no-reembolsable y pasara a ser propiedad de la asociación, y el propietario seguirá siendo responsable por el costo de remoción de los desechos de construcción, daños de calle y cualquier otro problema ocasionado durante la construcción.

**m) Carta de Convenio:** El propietario deberá firmar una carta de convenio reconociendo haber recibido los reglamentos Arquitectónicos y de Construcción, conviniendo en pagar una cuota de construcción de \$5,000 pesos, un depósito de \$20,000 pesos, a sujetarse a los tiempos límites para cualquier choza/almacén de



construcción, cerco perimetral, y sujetándose a los límites de tiempo de terminación de la construcción de la casa dentro de un periodo de 2 años de acuerdo con los Artículos 10.1 h, 10.1 i, 10.1 j , 10.1 k, and 10.1l, si el Comité Arquitectónico está dispuesto a aprobar los planos de la casa del propietario.

**n) Casas incompletas previas:** Cualquier casa que no ha sido completada previo a la aprobación de estos estatutos, y ha estado en estado incompleto por más de 2 años, se le cobrará una penalización de \$5,000 pesos por cada año que permanezca sin terminar después de la fecha de aprobación de estos estatutos, pagaderos a la asociación.

**o) Reparaciones de Calle:** Cuando un Propietario haga un hoyo en la calle para acceso de servicios, o para cualquier otro propósito, entonces el propietario deberá reparar apropiadamente el daño en dicha calle. El hoyo deberá ser realizado, excavando 10 centímetros de profundidad, compactado y llenado con un mínimo de 10 centímetros de asfalto o cemento con compactación apropiada (previo a la aplicación de asfalto, el hoyo deberá estar completamente aceitado en el fondo y lados y 5 centímetros más allá de los cortes), y después los cortes serán sellados. Este trabajo requiere inspección de parte del Comité Arquitectónico previo a la capa de asfalto o cemento.

## **10.2 – NORMAS ARQUITECTONICAS Y SU OBSERVANCIA:**

**a) Normas de subdivisión:** Las siguientes restricciones no toman precedencia ni interfieren con aquellas establecidas por los estatutos de subdivisión del Estado de Sonora ni con ninguna otra jurisdicción aplicable.

### **b) Espacio de construcción:**

(I) Tramo sin cubrir: toda estructura deberá tener una distancia de tres (3) metros de la calle, un (1) metro del lote adyacente y cinco (5) metros del campo de golf de San Carlos Country Club.

(II) Servidumbre dentro del lote: Las estructuras y la terraza de jardines deberá ser coherente con los vecinos adyacentes para mantener la armonía visual. El declive natural no podrá ser cambiado resultando en problemas de drenado para vecinos o la comunidad de acuerdo con Artículo 7.4.

(III) Restricciones de altura: ningún edificio podrá exceder los cinco (5) metros de altura y los mismos deberán ser solamente de un nivel.

(IV) Cobertura de lote: La superficie cubierta del lote con estructura o pavimento no deberá exceder más del 60% del lote.

(V) Bardas/paredes: Cualquier barda/pared dentro de la distancia de la línea de propiedad y el tipo de material, color, altura y la función deberán ser aprobados por el Comité Arquitectónico y presentados por escrito previo a construcción de las mismas. El Comité Arquitectónico deberá inspeccionar y considerar la ubicación, el nivel del suelo, la topografía, y la situación de la propiedad y lo estable de la construcción completa antes de su aprobación. Las paredes, estructuras metálicas y barras metálicas de protección no deberán exceder un metro de altura y el propietario deberá encargarse de su cuidado en todo momento y mantenerlas en buena condición.

(VI) Disposición de jardines: La construcción de jardines deberá ser hecha por el propietario alrededor de su casa, al frente, o en los lados y en parte de atrás de la propiedad dentro de los primeros 90 días después de que se terminó la construcción de su casa, y el jardín deberá ser mantenido en todo momento de tal forma que el área sea atractiva para el resto de la comunidad.

### **c) Normas Básicas para Estructuras:**

(I) Tipo y diseño de características: el diseño exterior de la construcción deberá ser aprobado por el Comité Arquitectónico a su discreción y sus decisiones no serán apeladas.

(II) Colores: Todos los colores exteriores, texturas y materiales, incluyendo los techos, deberán ser mostrados en los planos y en las especificaciones aprobadas por el Comité previo a construcción. La construcción más cercana y la comunidad completa serán consideradas para aceptación o rechazo de los colores sugeridos.

(III) Especificaciones de tamaño: No se construirá ninguna residencia sobre un lote con edificación de menos de 100 m<sup>2</sup>, excluyendo en esta área los garajes, patios, escaleras exteriores, y se tomarán como área construida los límites de los muros exteriores de las áreas de vivienda y serán medidos en los muros interiores.

(IV) Solamente materiales nuevos en estructuras: No se permitirá materiales de segunda mano para ser usados sin autorización por escrito del Comité Arquitectónico. Ningún edificio puede ser movido de un lado del lote a otro, o de un lote a otro lote, sin autorización por escrito.

(V) Anuncio: Ningún letrero de ningún tipo, o por ninguna razón, podrá ser colocado sobre ningún lote, con la excepción de a) un letrero pequeño, no más grande de 15 cm por 50 cm que muestre el nombre del propietario de la casa b) la asociación o su representante.

(VI) Diligencia de construcción: Los trabajos de construcción para cualquier casa deberán ser completados en forma consecutiva de principio a fin. No deberá haber ocupación de la casa hasta que la misma sea terminada. La choza de almacenamiento de materiales de construcción deberá ser demolida al momento que se termine la construcción, o dentro de 2 años, lo que suceda primero. El programa de construcción será parte de los planos y especificaciones y estará sujeto a la supervisión del Comité.

(VII) Modificaciones, adiciones, demoliciones y re-decoraciones de estructuras exteriores: Estas no podrán ser hechas sin la autorización por escrito del Comité Arquitectónico. No habrá alteraciones al diseño exterior o color de ninguna estructura ni adiciones sin la aprobación del Comité Arquitectónico, y no se podrán realizar adiciones/mejoras sin tal aprobación. Los materiales a ser usados para una modificación deberán ser de acuerdo con la construcción original y deberán ser aprobados por el Comité antes de dicha modificación. No hay requerimiento para obtener aprobación para re-pintar una casa del mismo color que ya había sido previamente aprobado.

(VIII) Tendederos, área de almacenaje etc.: No se permitirá tener tendederos, áreas de almacenamiento, equipo o muebles de patio en lotes vacantes.

(IX) Tanques: Todos los tanques de gas, agua, gasolina, aceite o cualquier otro tipo, tiene que ser cubierto bajo tierra o en los lados de la casa y deberá ser cubierto con muros o plantas ornamentales que deberán ser aprobadas por el Comité.

**10.3 – REQUERIMIENTOS PARA EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN:** Un propietario y su contratista deberán llenar los siguientes requerimientos para poder construir una casa en San Carlos Country Club:

a) Demostrar la propiedad del terreno presentando una copia del título (escritura), fideicomiso, contrato de convenio de compra o cualquier otro documento que compruebe la titularidad de tal propiedad.

b) Tener al corriente el pago de cuotas de propietarios, o mostrar un recibo de pago.

c) Presentar los planos de la casa a ser construida (plano arquitectónico, fachadas, altura y cualquier otro requerimiento de las autoridades municipales) que muestren el proyecto completo. Si el proyecto cumple con los Estatutos de San Carlos Country Club, el Director Responsable de Obra (DRO) deberá presentar 4 juegos de planos completos y estos deberán ser sellados y firmados por el Comité Arquitectónico.

d) Si los planos van a ser aprobados por el Comité Arquitectural, el contratista o DRO se les proveerá una carta de convenio el cual el propietario o su agente deberán firmar

para recibir la aprobación de los planos. El propietario firma la carta de convenio acordando una cuota de construcción de \$5,000 pesos, un depósito de construcción de \$20,000 pesos, sujetándose a los límites de tiempo para cualquier choza de almacenamiento de materiales de construcción, construcción de cerco perimetral, y sujetándose a los límites de tiempo para remoción de la cerca perimetral, y sujetarse a los límites de tiempo de construcción de 2 años de acuerdo con Artículos 10.1 h, 10.1 i, 10.1 j y 10.1k y 10.1 l.

d) Una vez que los planos han sido aprobados:

(I) El contratista, o el DRO, harán un depósito por la cantidad de \$5,000.00 pesos como cuota de construcción a favor de los Residentes de San Carlos Country Club A. C.

II) El contratista, o el DRO, realizarán un depósito por la cantidad de \$20,000.00 pesos como depósito de construcción a favor de Residente de San Carlos Country Club A. C. para garantizar la reparación de cualquier daño hecho a la infraestructura del vecindario, para limpieza, para obedecer los Estatutos y para mantener las áreas circundantes de la construcción limpias en todo momento. Este depósito será retornado de acuerdo con Artículo 10.1 l si todos los daños son reparados y la casa completada dentro de un periodo de tiempo de 2 años.

(III) El Contratista, o el DRO serán responsables de proporcionar una copia de identificación por cada trabajador que trabaje en la construcción de la casa.

(IV) El propietario será responsable de contratar con las compañías de servicios para los servicios de agua, drenaje y electricidad. NO TOMAR ESTOS SERVICIOS DEL VECINO DE LA CASA DE AL LADO.

(V) La construcción deberá ser ejecutada en el lote para el cual fue dado el permiso, y no usará calles, cul de sacs (privadas) o lotes vacantes para depositar cualquier material o desperdicio, o usar la calle para realizar trabajo en la misma tales como trabajo de varillas, metal o madera. Los trabajadores deberán mantener cualquier basura en la propiedad y dársela al carro recolector en los días que hay recolección de basura, y cada día antes del final de labores ellos deberán recoger cualquier basura alrededor de la propiedad. Carros de los trabajadores deberán siempre ser estacionados en el mismo lado de la calle o en la siguiente privada.

(VI) El Contratista, o el DRO, tiene la obligación de instalar baños portátiles para los trabajadores y deberán mantenerlos limpios en todo momento.

(VII) El Contratista, o el DRO, son directamente responsables por el comportamiento de sus trabajadores dentro del Country Club y serán

responsables de ellos por cualquier violación que los trabajadores pudiesen hacer.

(VIII) El límite de velocidad para las calles de San Carlos Country Club para todo vehículo es de 40 km/hora (25 millas/hora). Cada vehículo conducido dentro del Country Club en relación a un contratista específico será también la responsabilidad de tal contratista.

(IX) Vehículos de carga de tamaño excesivo que excedan los 14 m<sup>3</sup> de materiales no serán permitidos en el Country Club.

(X) Está prohibido el uso de drogas, bebidas alcohólicas, música ruidosa, o cualquier ruido molesto y comportamiento ofensivo dentro del Country Club.

(XI) No es aceptable que trabajadores permanezcan toda la noche en el trabajo bajo ninguna razón, NO está permitido que los trabajadores duerman en la casa en construcción y las horas de trabajo no serán más tarde que las 6:30 PM durante los meses de verano, y hasta las 5:00 PM en los meses del invierno.

(XII) Habrá visitas rutinarias de parte del Comité Arquitectónico en cualquier momento para verificar el cumplimiento estricto de los requerimientos, y se requiere una inspección para cualquier reparación de calles.

## **ARTÍCULO 11 – CAMPO DE GOLF SAN CARLOS COUNTRY CLUB**

**11.1 – CAMPO DE GOLF:** Miembros de la asociación de golfistas están ubicados en 14 de los 18 hoyos del Campo de Golf de San Carlos County Club. Y esta Asociación está en el mejor de los intereses tanto de la asociación y el Campo de Golf respetar el uno al otro como buenos vecinos. Para los miembros de la asociación, un campo de golf de altura incrementa la belleza de los alrededores, y también aumenta valores de propiedad. Además, al igual que muchos Miembros de la asociación de Residentes del fraccionamiento, la asociación de golfistas también desea un campo de golf de altura. Deseamos que los miembros de la asociación del fraccionamiento también se adhieran a las siguientes reglas del Campo de Golf de acuerdo con Artículos 11.1 al 11.6 de los Estatutos, y tomar en cuenta que estas reglas son similares a las reglas que usted esperarías de un campo de golf en Canadá, México o en los Estados Unidos. Estas reglas están diseñadas por razones de seguridad y para control de daños de propiedad. Cualquier infracción de estas reglas será inmediatamente reportada a Seguridad al teléfono 226-0797 o con el administrador de propiedad para que puedan lidiar apropiadamente con la misma.

**11.2 – VEHÍCULOS:** El Campo de Golf prohíbe automóviles, motocicletas, bicicletas o cuatrimotos: (*Vehículos para todo tipo de terreno*) en su propiedad. Solamente se permitirá carritos de golf.

**11.3 – CAMINANTES:** El Campo de Golf prohíbe caminantes o niños que jueguen en su propiedad, con excepción de los jugadores de golf.

**11.4 – MASCOTAS:** No está permitido que las mascotas jueguen o hagan sus necesidades en las áreas verdes del campo de golf, los dueños de estas mascotas deberán de limpiar las eses.

**11.5 - BASURA:** Basura tales como desperdicios de construcción o recortes de árbol no deberán ser tirados sobre la propiedad del campo de golf. Empleados del Campo de Golf serán instruidos a tirar tal basura de vuelta en la propiedad del propietario ofensor.

**11.6 – INTRUSIÓN/INVASIÓN:** El Campo de Golf prohíbe a propietarios construir estructuras sobre la propiedad del campo de golf, o extensiones de jardinería de su propiedad sobre la propiedad del campo de golf.

## **ARTÍCULO 12 – ADICION Y DESARROLLO DE PROYECTOS FUTUROS.**

**12.1 – ADICIÓN DE PROPIEDAD:** La asociación podrá, de acuerdo con las siguientes especificaciones, y a su propia discreción, agregar a la propiedad conjunta de esta comunidad.

**12.2 ESPECIFICACIONES:** La adición de cualquier otra propiedad será efectiva cuando la asociación haya declarado y registrado en el registro público de Guaymas, Sonora, México, lo siguiente:

a) Estatutos que (I) describen la propiedad que será agregada (II) establecer y/o referir a las limitaciones, restricciones, obligaciones y condiciones aplicables a esa propiedad, y (III) declarar que esta propiedad será mantenida, se transferirá, gravará, hipotecará, rentará, usará, ocupará y hará mejoras y estará sujeta a los estatutos.

b) Cuando se hace efectiva la adición de la propiedad a la propiedad conjunta; esta adición constituirá una parte de la propiedad total y la asociación la aceptará y tendrá jurisdicción sobre esta propiedad al igual que sobre la propiedad conjunta actual.

c) Los Estatutos serán aplicables a la propiedad conjunta.

## **ARTÍCULO 13 – REUNIONES DE MIEMBROS Y DERECHOS DE VOTO Y QUÓRUM LEGAL**

**13.1 – ASAMBLEA GENERAL ANUAL:** La Asamblea General Anual será programada por la Mesa Directiva, y deberá llevarse a cabo a más tardar 90 días después del cierre del año fiscal de la asociación.

**13.2- REUNIONES ESPECIALES EXTRAORDINARIAS:** Podrá haber una reunión especial extraordinaria en cualquier momento programado por la Mesa Directiva, o por

requerimiento escrito o por e-mail de no menos del 15% de los Miembros y al corriente en el pago de sus cuotas anuales y especiales.

**13.3- ANUNCIO Y LUGAR DE REUNIONES:** Habrá un anuncio para reunión por escrito para cada Miembro de la asociación. Este anuncio se deberá enviar a cada uno de ellos por correo o por e-mail con 15 a 30 días antes de la reunión, este aviso deberá ser enviado al domicilio del propietario que se tiene registrado en el directorio de la asociación. El aviso deberá especificar el lugar, la hora, el día de la Reunión, y también se publicará en el sitio web de la asociación.

**13.4 - QUÓRUM:** La presencia en persona o mediante carta poder a cualquier reunión de Miembros que tengan derecho de asistir y votar deberán contar con al menos 51 % (cincuenta y uno por ciento) de Miembros con derecho a voto, ellos formarán el quórum para cualquier acción, a menos que se especifique de otra forma en estos Estatutos. En caso de que no exista quórum en la hora fijada para la reunión, se llamará a sesión 5 minutos más tarde con los asistentes presentes, como si hubiese otra reunión. Las decisiones deberán ser tomadas por la mayoría de los miembros asistentes, y sus representantes con carta poder. Las decisiones siempre serán con no menos de 60% de los miembros asistentes, a menos que se estipule en los Estatutos que un porcentaje mayor de asistencia es requerido para un asunto específico.

**13.5 – CARTA PODER:** En cada reunión de Miembros, cada Miembro puede votar en persona, o mediante una carta poder a través de un representante. La carta poder deberá ser por escrito y deberá ser registrada con el Secretario de la Mesa Directiva antes de la reunión. Cada carta poder será revocable, será cancelada, si el Miembro asiste a la reunión, expirará automáticamente después de la reunión, será buena solamente para una sesión, y también será cancelada si se recibe aviso por el Secretario de que el propietario ha fallecido o si el representado hace acto de presencia.

**13.6 - VOTO:**

- a) El propietario de cada lote tendrá el derecho a un voto.
- b) Cualquier propietario que tenga una casa sobre su lote, tendrá derecho a 3 votos por el lote.
- c) Cuando más de una persona es propietario de un lote, los propietarios de ese lote determinarán como usar ese voto único, pero nunca tendrán más de un voto por ese lote, y cuando existan múltiples propietarios de una casa, tales propietarios determinarán como usar sus 3 votos, pero nunca tendrán más de tres votos.
- d) Cualquier propietario con más de un lote contiguo anexo a su casa, y que mantiene los lotes de acuerdo con requerimientos de la asociación, no será requerido a pagar

ninguna cuota anual de lotes que no sea la cuota anual por su casa, y no tendrán ningún derecho de voto por tales lotes con excepción de los 3 votos que ellos tienen por su casa.

e) Un propietario que esté retrasado en el pago de sus cuotas no tiene derecho a votar de acuerdo con Artículo 6.7

#### **ARTÍCULO 14 – MESA DIRECTIVA, SELECCIÓN, TÉRMINOS DE SERVICIO**

**14.1. - NÚMERO:** Los asuntos de esta asociación serán manejados por una Mesa Directiva de 7 Directivos, y estos Directores deberán ser Miembros de la asociación.

**14.2. – PERIODO DE SERVICIO:** En la Asamblea General Anual, los Miembros elegirán hasta 7 Directivos para un periodo de servicio de dos años cada directivo.

**14.3 - SUBSTITUCIÓN:** Toda la Mesa Directiva puede ser removida de la Mesa, con o sin razón, mediante voto de la mayoría de Miembros de la asociación. Un directivo en forma individual no puede ser quitado antes del periodo de servicio actual, si el número de votos en contra de tal remoción es mayor que el número de votos para su remoción. En caso de muerte, renuncia o remoción de un Directivo, su sucesor puede ser elegido por la mayoría de los Miembros restantes de la Mesa Directiva, y fungirá solamente durante el tiempo restante que le quedaba al Directivo anterior que fue substituido.

**14.4 - COMPENSACIÓN:** Ninguno de los Directivos recibirá compensación por cualquier servicio que ellos proporcionaron a la asociación. Sin embargo, ellos serán recompensados por cualquier gasto que ellos hicieron en representación de la asociación.

**14.5 – INDEMNIZACIÓN DE COMISIONADOS Y DIRECTIVOS:** Cada Directivo y Oficial deberán ser indemnizados por la asociación y los Miembros contra todos los gastos y responsabilidades, incluyendo honorarios profesionales de abogado para cualquier asunto legal que pueda ocurrir en la duración de su periodo en la Mesa Directiva, o en cualquier otro asunto de comité, con excepción de caso de fraude o negligencia del Directivo u Oficial.

#### **ARTÍCULO 15 – NOMINACIÓN Y ELECCIÓN DE DIRECTIVOS**

**15.1 - NOMINACIÓN:** Nominación para elección de la Mesa Directiva será por medio de un comité de nominación. Las nominaciones también pueden ser hechas en la reunión de Asamblea General Anual. El comité de nominación consistirá en un Presidente, otros dos Directivos y dos o más miembros de la asociación. El comité de



nominación será designado por la Mesa Directiva 60 días antes de cada reunión de Asamblea General de Miembros, para estar activo hasta el cierre de la Asamblea General Anual. El comité de nominación hará tantas nominaciones para la Mesa Directiva como se requiera, pero no menos que el número de posiciones vacantes en la Mesa Directiva. La persona nominada deberá ser un Miembro de la asociación y deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas.

**15.2 - ELECCIÓN:** La elección de Mesa Directiva, por los Miembros o sus representantes, será en base a los votos que el Miembro tenga derecho de acuerdo con los Estatutos. Si existen más nominados que las vacantes, las vacantes serán llenadas por los miembros nominados que reciben el mayor número de votos.

## **ARTÍCULO 16 – REUNIONES DE MESA DIRECTIVA**

**16.1 – REUNIONES REGULARES:** La Mesa Directiva se reunirá al menos cuatro veces por año en el lugar y hora establecidos por la Mesa Directiva. El aviso para esta reunión de Mesa será publicado en el sitio web para que todos los Miembros sean informados de esta reunión.

**16.2 – REUNIONES ESPECIALES:** Reuniones especiales de la Mesa Directiva serán determinadas por la asociación o por cualquier otro Miembro de la Mesa, y después de no menos de 3 días de notificación hecha a cada Directivo de la Mesa.

**16.3 - QUÓRUM:** Un mínimo de 3 Directivos constituirá un quórum para poder discutir un asunto. Cada asunto llevado a convenio o decisión por la mayoría de los Directivos asistentes, en una reunión donde se cuenta con quórum, será un acto de la Mesa Directiva.

**16.4 – REUNIONES REGULARES Y ESPECIALES DE LA MESA DIRECTIVA:** Todas las reuniones especiales y regulares están abiertas a todos los Miembros de la asociación, a menos que el Miembro se encuentre atrasado en sus cuotas. Los Miembros Asistentes pueden participar en la discusión de un asunto, pero no tendrán derecho de voto en la decisión de la Mesa Directiva.

**16.5 – CIERRE DE LA REUNIÓN:** La Mesa Directiva, puede con el voto de la mayoría del quórum, dar cierre a la reunión.

## **ARTÍCULO 17 – OBLIGACIONES DE LA MESA DIRECTIVA Y CARTAS PODER**

**17.1 - OBLIGACIONES:** La obligación de la Mesa Directiva será:

- a) Para mantener un registro completo de todos los actos y negocios y para presentar un reporte a los Miembros de todos estos actos en la Reunión de Asamblea General Anual.
- b) Supervisar a todos los empleados y agentes de la asociación y dar seguimiento a las obligaciones de ellos como resulte apropiado.
- c) Para determinar lo siguiente:
  - (1) Establecer el presupuesto anual y determinar las cuotas para cada lote, y enviar aviso por escrito de las cuotas a cada Propietario.
  - (2) Obtener un mínimo de 3 presupuestos para proyectos mayores.
  - (3) Registrar un gravamen, y/o hipotecar, en contra de cualquier propiedad la cual tenga cuotas pendientes de pago, y para iniciar acción legal en contra de un Propietario que tiene la obligación personal de pagar las cuotas.
  - (4) Expedir un certificado de pago declarando que las cuotas de una propiedad han sido pagadas, o para declarar que no han sido pagadas, cuando un certificado es solicitado por cualquier Propietario.
  - (5) Tener y mantener un seguro de responsabilidad civil.
  - (6) Designar un administrador de propiedad, con salario razonable, y para delegar responsabilidades y la autoridad para administrar la propiedad en su totalidad.

**17.2 - PODERES:** La Mesa Directiva tendrá poder sobre lo siguiente:

- a) Usar y ejecutar las reglas establecidas en los Estatutos para poder lograr los objetivos y obligaciones de la asociación establecidos en los Estatutos de acuerdo con fondos disponibles, incluyendo honorarios profesionales por contratar abogado para litigio legal.
- b) Delegar el poder a Directivos o empleados.
- c) Adquirir materiales, y/o contratar servicios para el beneficio de la comunidad conjunta.
- d) Mantener una póliza de seguro, o varias de ellas, de acuerdo con las decisiones de la Mesa Directiva o necesidades con el propósito de proteger pertenencias de la Asociación, Directivos, Oficiales y Miembros.
- e) Tener la autoridad de contratar un administrador, y otras personas, para negociar con contratistas independientes o agentes para completar las obligaciones y responsabilidades de la asociación.

- f) Tener el poder de establecer y mantener un fondo para proyectos y fondo de reserva para emergencias por una cantidad que será determinada por la Mesa Directiva.
- g) Si es previamente aprobado por mayoría de la Asamblea General Anual, la asociación tiene la autoridad de adquirir préstamos de bancos, o de cualquier institución que proporcionará a fondos a nombre de la asociación, o para obtener una hipoteca o promesas o cualquier otro beneficio que fuesen necesarios.
- h) Hacer cumplir las reglas de los Estatutos que gobiernen el comportamiento personal de los Miembros y sus visitantes y hacer cumplir las consecuencias de infracciones de los Estatutos, y expedir enmiendas a los Estatutos para aprobación de los Miembros en la Reunión de Asamblea General Anual.
- i) Llevar a cabo todas las acciones que se indican en el Artículo 6 Consecuencias de Cuotas Pendientes de Pago.
- j) Cancelar los derechos de voto de un Miembro, cuando tal Miembro no ha pagado las cuotas establecidas y de acuerdo con el Artículo 6.7 de los Estatutos.
- k) Aplicar gravámenes en propiedad de un Miembro, cuando tal Miembro no ha pagado las cuotas establecidas de acuerdo con los Artículos 6.1, 6.2 y 6.3 de los Estatutos.
- l) Ejecutar a nombre de la asociación todos los poderes, las obligaciones y la autoridad delegada de la asociación no reservada a los Miembros por los Estatutos.
- m) Declarar vacante cualquier posición de cualquier Director de la Mesa Directiva, cuando tal Director esté ausente por tres reuniones consecutivas de la Mesa Directiva.
- (n) Contratar un administrador, un contratista independiente, y determinar sus obligaciones por un periodo de tiempo no mayor que un año.
- (o) Representar a todos los propietarios de casa y de lote ante el gobierno local, estatal y federal, frente a corporaciones, empleados y cualquier otro agente que proporcione servicios a la comunidad.

**17.3 – PODER PARA DELEGAR:** La Mesa Directiva tendrá el derecho a delegar cualquier poder mas Sin embargo, cualquier poder delegado a una compañía, persona privada o compañía de administración profesional, o similar; no podrá liberar a la Mesa Directiva de cumplir para que lleve a cabo sus obligaciones.

**17.4 – PODERES DE EMERGENCIA:** La Mesa Directiva, o cualquier Miembro, tendrá autorización para acceso a cualquier propiedad en caso de emergencia, por cualquier razón de enfermedad o daño potencial contra su vida, en situaciones de emergencia que resulte necesario para el beneficio de la propiedad en común. Si cualquier daño es

hecho a la propiedad durante el acceso para poder corregir un problema mayor, esos daños serán reparados con fondos de la asociación.

## **ARTÍCULO 18 – OFICIALES Y SUS OBLIGACIONES**

**18.1 – DESCRIPCIÓN DE OFICIALES:** Los oficiales de la asociación serán un Presidente, un Vice-Presidente, un Tesorero, un Secretario, y ellos siempre serán la Mesa Directiva.

**18.2 – ELECCIÓN DE OFICIALES:** Los Oficiales serán elegidos anualmente por la Mesa Directiva durante la primera reunión de mesa directiva llevada a cabo inmediatamente después de la Reunión de Asamblea Anual.

**18.3 – PERIODO EN FUNCIÓN DE PUESTO:** Los Oficiales cada uno de ellos fungirá en la Mesa Directiva por dos años, a menos que el Oficial renuncie, o sea removido de su puesto.

**18.4 – DESIGNACIONES ESPECIALES:** La Mesa Directiva puede elegir otros Oficiales, si es necesario, y solamente para asuntos de la asociación, cada uno de ellos tendrá un periodo de un año, ellos ejecutarán las instrucciones que la Mesa determine para ellos.

**18.5 – RENUNCIA Y REMOCIÓN:** Cualquier Oficial puede ser removido de su posición por la Mesa Directiva por cualquier razón. Cualquier Oficial puede renunciar en cualquier momento, con aviso por escrito al Presidente o Secretario de la Mesa Directiva, y la renuncia será efectiva cuando sea recibido el aviso, o al momento que el aviso es específico y no sea necesario que la Mesa acepte la renuncia.

**18.6 - VACANTE:** La plaza vacante de cualquier puesto puede ser decidida por la Mesa Directiva, y el Oficial designado para una vacante será solamente para operación del periodo restante del Oficial que dejó tal vacante.

**18.7 – PUESTOS MÚLTIPLES:** Los puestos de Secretario y Tesorero pueden ser manejados por la misma persona, pero ninguna otra persona puede tener más de un puesto, con excepción de puestos especiales creados de acuerdo con Artículo 18.4.

**18.8 - OBLIGACIONES:** Las obligaciones de los Oficiales serán las siguientes:

**(a) Presidente:** El Presidente será el líder de la Mesa Directiva, supervisará y se asegurará que las resoluciones de la Mesa sean llevadas a cabo, firmará todos los contratos y convenios, hipotecas, títulos y cualquier otro documento por escrito, y firmará cheques y pagos.

**(b) Vice-Presidente:** El Vice-Presidente actuará en representación del Presidente cuando él esté ausente, cuando él no pueda firmar, o en caso de que él no quiera firmar y la Mesa quiere que si firme.

**(c) Secretario:** El Secretario registrará los votos, llevará las Minutas de todas las reuniones, las resoluciones de la Mesa Directiva, la Reunión de Asamblea General Anual y cualquier reunión especial extraordinaria, mantendrá los registros actualizados de todos los Miembros de la asociación, y realizará otras labores que la Mesa Directiva le asigne.

**(d) Tesorero:** El Tesorero o el Administrador a quien se le delegue esta responsabilidad recibirá y depositará en las cuentas de banco todos los dineros de la asociación, tendrá la facultad de firmar los cheques en todas las cuentas de banco así como endosar títulos de crédito, tendrá todos los fondos disponibles de acuerdo con la resolución de la Mesa Directiva, firmará todos los cheques y pagarés, llevará registro de todos los libros y contabilidad, preparará todos los estados de cuenta financieros y distribuirá a cada Miembro dentro de un periodo de sesenta (60) días después del año fiscal, copias de lo siguiente:

(1) Un balance al último día del último año fiscal de la asociación, un estado de cuenta de las operaciones financieras de ese año. El Tesorero preparará un presupuesto y lo distribuirá a los Miembros en no menos de sesenta (60) días después del inicio del siguiente año.

(2) Un reporte de las cuotas recibidas o cuotas pendientes de pago, con descripción de número de lote y nombre del propietario.

Además, el Tesorero será responsable de la administración financiera, y deberá asegurar que hay suficientes cheques y balances en el proceso de contabilidad para identificar y eliminar cualquier práctica fraudulenta.

## **ARTÍCULO 19 – COMITÉS**

**19.1 – COMITÉS:** La asociación ha formado comités, tales como: Comité Arquitectónico, Comité de Mantenimiento y Embellecimiento de la comunidad, Comité de Equipos motorizados, Comité de Cooperación con el Campo de Golf, Comité de asuntos Legales y Comité de Seguridad. Se delegan las responsabilidades en estos comités en los cuales los Directivos y/o Miembros pueden participar. Además la Mesa Directiva puede designar otros comités que juzguen necesario para lograr sus objetivos.

## **ARTÍCULO 20 – LIBROS Y REGISTRO**

**20.1 – LIBROS Y REGISTRO:** Los libros, registro y papeles de la asociación estarán disponibles en todo momento dentro de un horario de oficina para inspección de los

Miembros de la asociación que los quieran revisar y que estén al corriente con el pago de sus cuotas. Los Estatutos de la asociación estarán disponibles en el página web de la asociación al igual que las minutas de las reuniones anuales, reuniones de la Mesa directiva al igual que otra información.

## **ARTÍCULO 21 – CAMBIOS Y DISOLUCIÓN DE LA ASOCIACION**

**21.1 CAMBIOS:** Estos Estatutos pueden ser modificados en cualquier Reunión de Asamblea General Anual o en cualquier Reunión Extraordinaria Especial de los Miembros mediante voto de la mayoría de un quórum de los Miembros de la asociación presentes de forma personal o por medio de representante.

**21.2 – DERECHO DE PRECEDENCIA:** Estos Estatutos reemplazan los previos Convenios, Condiciones y Restricciones del Desarrollador. En caso de un conflicto entre estos Estatutos y el Acta Constitutiva y los previos Convenios, Condiciones y Restricciones del Desarrollado; estos Estatutos tomarán precedencia.

**21.2 – DISOLUCIÓN DE LA ASOCIACION:** La asociación puede ser disuelta en cualquier Reunión de Asamblea General Anual o en cualquier Reunión Extraordinaria Especial de los Miembros por voto de la mayoría de 75% de un quórum de Miembros de la asociación presentes en forma personal o por medio de representantes.

## **ARTÍCULO 22 – AÑO FISCAL DE LA ASOCIACION**

**22.1 – AÑO FISCAL:** El año fiscal de la asociación empezará el primer día de Enero y terminará el día treinta y uno de Diciembre.

## **APÉNDICE A – MAPA DE LOTES Y COLINDANCIAS DE LA COMUNIDAD**

## **APÉNDICE B – MAPA DEL CAMPO DE GOLF DE SAN CARLOS COUNTRY CLUB.**