

ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO GRANJAS MERIDA A.C.

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN

La Asociación se denominará en lo sucesivo "la Asociación", seguida del nombre del fraccionamiento, "**DE COLONOS GRANJAS MÉRIDA, A.C** " misma que deberá utilizarse en todos los actos jurídicos, administrativos y contractuales y se registrará por el presente Estatuto.

ARTÍCULO 2. DEFINICIONES

Para efectos del presente Estatuto, los términos utilizados se interpretarán conforme a su significado jurídico, atendiendo a su contexto y a la legislación civil aplicable, se entenderá por:

I. Asociación: La **ASOCIACIÓN DE COLONOS GRANJAS MÉRIDA, A.C.**

II. Asociado: Toda persona física o moral que, en su carácter de propietario, poseedor o titular de derechos reales o de uso respecto de un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento, adquiera la calidad de miembro de la Asociación en términos de lo dispuesto por los presentes Estatutos.

III. Asamblea: La Asamblea General de Asociados, órgano supremo de la Asociación.

IV. Consejo Directivo: El órgano de administración de la Asociación.

V. Reglamento: Las disposiciones de carácter general emitidas por la Asamblea o el Consejo Directivo para regular el funcionamiento de la Asociación.

ARTÍCULO 3. NATURALEZA, RÉGIMEN NORMATIVO Y PRINCIPIOS

La Asociación es una persona moral de naturaleza civil, de carácter privado, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Se registrará por lo dispuesto en el presente Estatuto, por los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Asociados y, en su caso, por los reglamentos que de él deriven, así como por la legislación aplicable.

En su actuación y en la interpretación de sus normas, la Asociación se sujetará a los principios de legalidad, buena fe, equidad, transparencia y conservación de los actos jurídicos.

En lo no previsto por este Estatuto, serán aplicables de manera supletoria las disposiciones del Código Civil para el Estado de Morelos.

El orden de jerarquía y aplicación de las normas será el siguiente:

- a) La legislación aplicable;
- b) El presente Estatuto;
- c) Los acuerdos de la Asamblea General de Asociados;
- d) Los reglamentos internos; y
- e) Los acuerdos del Consejo de Administración

ARTÍCULO 4.- DE LOS MEDIOS DE ACTUACIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES

Las actuaciones de la Asociación podrán realizarse por medios físicos o electrónicos, conforme a la legislación aplicable.

Los medios electrónicos tendrán plena validez jurídica conforme al principio de equivalencia funcional, por lo que los actos no dependerán de la tecnología utilizada, sino de que se garantice su autenticidad, integridad, conservación y, en su caso, trazabilidad.

Los documentos digitales tendrán pleno valor probatorio cuando permitan verificar su integridad y conservación.

La Asociación es ajena a fines políticos, partidistas o religiosos, por lo que no participará en actividades de dicha naturaleza.

En todas sus actuaciones, la Asociación se regirá por los principios de legalidad, seguridad jurídica, transparencia, eficiencia y rendición de cuentas.

ARTÍCULO 5.- DE LOS MEDIOS ELECTRÓNICOS Y VALIDEZ DE LAS ACTUACIONES

La Asociación podrá realizar válidamente notificaciones, convocatorias, citatorios, comunicaciones, publicaciones y la celebración de sesiones de sus órganos de gobierno y apoyo, mediante medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología idónea, siempre que se garantice la identificación de los participantes, así como la autenticidad, integridad y, en su caso, la trazabilidad de las comunicaciones.

Las comisiones podrán sesionar válidamente mediante videoconferencia u otros medios digitales, sin requerir presencia física, siempre que exista comunicación simultánea y continua que permita la deliberación y, en su caso, la adopción de acuerdos conforme a los presentes Estatutos.

Se reconoce el uso de correo electrónico, plataformas digitales, aplicaciones de mensajería, sitios web oficiales y herramientas de videoconferencia o comunicación remota, siempre que permitan identificar a los participantes y garanticen la autenticidad e integridad de la información.

Las actuaciones realizadas por estos medios producirán los mismos efectos jurídicos que aquellas realizadas de forma presencial o en soporte físico.

ARTÍCULO 6.- DE LAS SESIONES DE LOS ÓRGANOS DE LA ASOCIACIÓN

Las sesiones del Consejo de Administración y de las comisiones podrán celebrarse de forma presencial, virtual o mixta.

Serán válidas cuando:

- a) Se verifique la identidad de los participantes;
- b) Exista comunicación simultánea y continua;
- c) Se permita la deliberación y votación en tiempo real; y
- d) Se cumpla el quórum estatutario.

El quórum se integrará con los asistentes presenciales o conectados electrónicamente.

Las votaciones podrán ser económicas, nominales o electrónicas verificables.

ARTÍCULO 7.- DE LA ASAMBLEA GENERAL Y SU RÉGIMEN ESPECIAL

La Asamblea General de Asociados se celebrará exclusivamente de manera presencial.

En consecuencia:

- a) Solo los asistentes físicos integrarán el quórum;
- b) Solo ellos podrán deliberar; y
- c) Solo ellos podrán votar.

La Asamblea podrá ser transmitida por medios digitales únicamente con fines informativos, sin generar derechos de participación a distancia ni afectar la validez de sus acuerdos.

ARTÍCULO 8.- DE LAS ACTAS, SOPORTE DIGITAL Y VALOR PROBATORIO

De toda sesión se levantará acta, en formato físico o electrónico.

Las sesiones celebradas mediante medios electrónicos podrán:

- a) Ser grabadas;
- b) Contar con respaldo digital;
- c) Utilizar firma electrónica; y
- d) Integrar listas de asistencia digitales.

Las actas tendrán plena validez jurídica, aun cuando se formalicen con posterioridad, siempre que reflejen fielmente lo acontecido.

Las actuaciones electrónicas tendrán pleno valor probatorio conforme a los principios de equivalencia funcional, neutralidad tecnológica, integridad de la información y trazabilidad.

En caso de controversia, corresponderá a quien impugne acreditar su invalidez.

ARTÍCULO 9.- DEL PADRÓN Y MEDIOS DE CONTACTO

El Padrón de Asociados deberá contener una dirección de correo electrónico válida de cada asociado, la cual será el medio oficial de comunicación.

Los asociados estarán obligados a mantener actualizados sus datos.

Las comunicaciones realizadas al último medio registrado surtirán plenos efectos legales, aun cuando no haya actualización o consulta por parte del asociado.

ARTÍCULO 10.- DE LAS NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

La Asociación podrá realizar notificaciones, convocatorias y comunicaciones por medios físicos o electrónicos.

Serán válidas cuando permitan identificar al emisor, destinatario y constancia de envío o recepción.

I. Medios de notificación

- a) Entrega personal;
- b) Correo electrónico;
- c) Publicación en tablero físico;
- d) Publicación en medios digitales oficiales.

II. Efectos

- a) Entrega personal: inmediata;
- b) Correo electrónico: a las 24 horas;
- c) Publicación: a las 48 horas.

III. Obligaciones de los asociados

Mantener actualizados sus datos y revisar los medios de comunicación.

La falta de actualización no invalida las notificaciones.

ARTÍCULO 11.- DE LA VALIDEZ, CONSERVACIÓN Y SANEAMIENTO DE ACTUACIONES

Las actuaciones y acuerdos adoptados por los órganos de la Asociación se presumirán válidos y obligatorios.

Las fallas técnicas, interrupciones o deficiencias en medios electrónicos no afectarán la validez de las sesiones, siempre que exista evidencia de:

- a) Identidad de los participantes;
- b) Deliberación; y
- c) Adopción de acuerdos.

La validez de la Asamblea General no se verá afectada por fallas en su transmisión, al ser de carácter presencial.

ARTÍCULO 12.- DE LA REGULACIÓN COMPLEMENTARIA

La Asamblea General podrá emitir disposiciones adicionales para regular:

- a) El uso de plataformas tecnológicas;
- b) Mecanismos de autenticación;
- c) Firma electrónica; y
- d) Votación remota (aplicable únicamente al Consejo de Administración y comisiones).

En todo caso, deberá garantizarse la seguridad jurídica, autenticidad e integridad de las actuaciones.

ARTÍCULO 13.- DOMICILIO.

El domicilio de la Asociación se establece en el Fraccionamiento Granjas Mérida, en el Municipio de Temixco, Estado de Morelos, sin perjuicio de señalar un domicilio específico para oír y recibir notificaciones.

La Asociación podrá establecer oficinas, delegaciones o representaciones y realizar actividades en cualquier parte de los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, sin que ello implique cambio de domicilio.

ARTÍCULO 14. DURACIÓN

La Asociación tiene una duración de noventa y nueve años; dicho plazo podrá ser prorrogado mediante resolución de la Asamblea General de Asociados, adoptada conforme a las reglas previstas en estos Estatutos para las asambleas extraordinarias, sin que dicha prórroga implique la creación de una nueva persona jurídica.

ARTÍCULO 15. OBJETO

La Asociación tendrá por objeto la administración, operación, conservación, seguridad, mantenimiento y representación de los intereses comunes del fraccionamiento; así como de los bienes e infraestructura del Fraccionamiento

Granjas Mérida, así como la representación de los intereses comunes de los titulares de derechos sobre los inmuebles ubicados en el mismo.

Para el cumplimiento de su objeto, la Asociación podrá:

- I. Coadyuvar en la prestación, administración y mantenimiento de servicios tales como agua potable, alumbrado, limpieza, mantenimiento de vialidades, recolección de residuos no peligrosos y demás que autorice la Asamblea General de Asociados, siempre que se cuente con las autorizaciones, permisos o concesiones de las autoridades competentes.
- II. Establecer, determinar, recaudar y administrar las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás aportaciones necesarias para la prestación efectiva de los servicios y el cumplimiento de su objeto.
- III. Vincular el pago de las cuotas a la propiedad, posesión o titularidad de derechos sobre los inmuebles ubicados dentro del fraccionamiento, en los términos de estos Estatutos.
- IV. Reconocer que las cuotas derivan de los servicios efectivamente prestados, de la infraestructura común y de los beneficios directos que reciben los inmuebles, por lo que constituyen una obligación inherente a los mismos.
- V. Representar los intereses comunes de los Asociados ante autoridades de cualquier orden de gobierno.
- VI. Adquirir, poseer, usar o administrar bienes muebles e inmuebles necesarios para el cumplimiento de su objeto.
- VII. Implementar mecanismos para el uso eficiente de los recursos e infraestructura del fraccionamiento.
- VIII. Coadyuvar en la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano, uso de suelo y construcción, estableciendo que el uso de suelo aplicable deberá ser H1.
- IX. Fungir como amigable componedor o árbitro en los conflictos entre Asociados, cuando así lo soliciten las partes.
- X. Realizar todos los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de su objeto. La Asamblea o el Consejo Directivo podrán señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones.

CAPITULO SEGUNDO

DEL PATRIMONIO Y RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 16.- DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN

El patrimonio de la Asociación se integra por los bienes, derechos y recursos que adquiera por cualquier título legal, así como por los ingresos que obtenga para el cumplimiento de su objeto social.

Forman parte del patrimonio, de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Las cuotas, contraprestaciones o tarifas derivadas de los servicios que la Asociación preste;
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General;
- c) Los donativos, legados, aportaciones y demás liberalidades;
- d) Los ingresos por actividades lícitas de recaudación;
- e) Los productos, rendimientos y utilidades de sus bienes e inversiones; y
- f) Cualquier otro ingreso lícito relacionado con su objeto social.

Todos los ingresos deberán destinarse exclusivamente al cumplimiento del objeto social, quedando prohibida la distribución de utilidades o beneficios entre los asociados.

Los remanentes se destinarán a reservas o fondos, incluyendo fondos de contingencia, conforme lo determine la Asamblea General.

Las aportaciones de los asociados serán no reembolsables y no generarán derechos sobre el patrimonio social.

ARTÍCULO 17.- DEL DESTINO Y ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO

El patrimonio se destinará exclusivamente al cumplimiento del objeto social.

Su administración corresponderá al Consejo de Administración, quien deberá actuar con legalidad, eficiencia, transparencia y rendición de cuentas.

Los recursos se aplicarán a:

- a) Operación, mantenimiento y conservación del fraccionamiento;
- b) Prestación de servicios;
- c) Cumplimiento de obligaciones legales; y
- d) Constitución de reservas.

En caso de disolución, el patrimonio se destinará conforme a los Estatutos y la legislación aplicable.

ARTÍCULO 18.- DE LA NATURALEZA REAL DE LAS OBLIGACIONES

Las obligaciones previstas en estos Estatutos, en especial las de carácter económico, tienen naturaleza real, están vinculadas al inmueble y son oponibles a terceros.

La propiedad, posesión o uso de un inmueble dentro del fraccionamiento implica:

- a) Adhesión obligatoria a los Estatutos y reglamentos;
- b) Aceptación de las obligaciones económicas; y
- c) Sujeción a los acuerdos de la Asamblea.

Las obligaciones se transmiten con el inmueble y son exigibles sin necesidad de aceptación expresa.

ARTÍCULO 19.- DE LAS CUOTAS Y SU EXIGIBILIDAD

Todo propietario, poseedor o titular de derechos sobre un inmueble estará obligado al pago de cuotas ordinarias, extraordinarias y demás aportaciones.

Las cuotas:

- a) Son inherentes al inmueble;
- b) No dependen del uso efectivo de servicios;
- c) Se transmiten con la propiedad; y
- d) Generan mora automática en caso de incumplimiento.

La Asamblea determinará montos, periodicidad, forma de pago e intereses.

La Asociación podrá celebrar convenios de pago sin perder su derecho de cobro.

ARTÍCULO 20.- DE LA VINCULACIÓN AL INMUEBLE Y TRANSMISIÓN DE ADEUDOS

Los adeudos a favor de la Asociación estarán vinculados al inmueble.

En caso de transmisión:

- a) El nuevo titular se subroga en las obligaciones;
- b) Los adeudos subsisten; y
- c) La Asociación podrá exigir el pago al titular actual o anterior.

Las obligaciones serán oponibles a cualquier tercero, incluyendo poseedores, arrendatarios o acreedores.

ARTÍCULO 21.- DE LOS ESTADOS DE CUENTA Y FUERZA EJECUTIVA

El estado de cuenta emitido por la Asociación, suscrito por los funcionarios facultados, hará prueba plena del adeudo salvo prueba en contrario.

Dicho documento, junto con los Estatutos y acuerdos de Asamblea, constituirá título ejecutivo y traerá aparejada ejecución.

El adeudo incluirá:

- a) Suerte principal;
- b) Intereses moratorios;
- c) Gastos de cobranza; y
- d) Accesorios legales.

El domicilio del inmueble se tendrá como válido para requerimientos, salvo aviso en contrario.

ARTÍCULO 22.- DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN

El patrimonio de la Asociación se integra por los bienes, derechos y recursos que adquiera por cualquier título legal, así como por los ingresos que obtenga para el cumplimiento de su objeto social.

Forman parte del patrimonio, de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Las cuotas, contraprestaciones o tarifas derivadas de los servicios que la Asociación preste;
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General;
- c) Los donativos, legados, aportaciones y demás liberalidades;
- d) Los ingresos por actividades lícitas de recaudación;
- e) Los productos, rendimientos y utilidades de sus bienes e inversiones; y
- f) Cualquier otro ingreso lícito relacionado con su objeto social.

Todos los ingresos deberán destinarse exclusivamente al cumplimiento del objeto social, quedando prohibida la distribución de utilidades o beneficios entre los asociados.

Los remanentes se destinarán a reservas o fondos conforme lo determine la Asamblea General.

Las aportaciones de los asociados serán no reembolsables y no generarán derechos sobre el patrimonio social.

ARTÍCULO 23.- DEL DESTINO Y ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO

El patrimonio se destinará exclusivamente al cumplimiento del objeto social.

Su administración corresponderá al Consejo de Administración, quien deberá actuar con legalidad, eficiencia, transparencia y rendición de cuentas.

Los recursos se aplicarán a la operación, mantenimiento, servicios, cumplimiento de obligaciones legales y constitución de reservas.

En caso de disolución, el patrimonio se destinará conforme a los Estatutos y la legislación aplicable.

ARTÍCULO 24.- DE LA NATURALEZA REAL DE LAS OBLIGACIONES

Las obligaciones previstas en estos Estatutos, especialmente las económicas, tienen naturaleza real, están vinculadas al inmueble y son oponibles a terceros.

La propiedad, posesión o uso de un inmueble implica la adhesión obligatoria a estos Estatutos, la aceptación de las obligaciones y la sujeción a los acuerdos de la Asamblea.

Las obligaciones se transmiten con el inmueble y son exigibles sin necesidad de aceptación expresa.

ARTÍCULO 25.- DE LAS CUOTAS Y SU EXIGIBILIDAD

Todo propietario, poseedor o titular de derechos estará obligado al pago de cuotas ordinarias, extraordinarias y demás aportaciones.

Las cuotas son inherentes al inmueble, no dependen del uso de servicios, se transmiten con la propiedad y generan mora automática en caso de incumplimiento.

La Asamblea determinará montos, periodicidad, forma de pago e intereses.

La Asociación podrá celebrar convenios de pago sin perder su derecho de cobro.

ARTÍCULO 26.- DE LOS ADEUDOS, SU VINCULACIÓN Y RECUPERACIÓN

Los adeudos a favor de la Asociación estarán vinculados al inmueble y serán exigibles tanto al titular actual como al anterior, en términos de la ley.

El incumplimiento generará intereses, actualizaciones y penalizaciones conforme a lo aprobado por la Asamblea.

La Asociación podrá

- a) Requerir el pago;
- b) Celebrar convenios;
- c) Ejercer acciones judiciales; y
- d) Restringir servicios no esenciales, sin afectar la seguridad.

El propietario será responsable solidario aun cuando el inmueble sea ocupado por terceros.

ARTÍCULO 27.- DE LOS ESTADOS DE CUENTA Y FUERZA EJECUTIVA

El estado de cuenta emitido por la Asociación hará prueba plena del adeudo salvo prueba en contrario.

Dicho documento, junto con los Estatutos y acuerdos de Asamblea, constituirá título ejecutivo y traerá aparejada ejecución.

El adeudo incluirá principal, intereses, gastos y accesorios.

El domicilio del inmueble se tendrá como válido para notificaciones, salvo aviso en contrario.

ARTÍCULO 28.- DE LAS ACCIONES DE COBRO Y GARANTÍA DEL CRÉDITO

Las obligaciones económicas constituyen una carga vinculada al inmueble.

La Asociación podrá ejercer acción personal contra el deudor y, en su caso, acción real sobre el inmueble.

Podrá inscribir los Estatutos para efectos de oponibilidad y celebrar convenios de regularización.

Los adeudos podrán considerarse como afectación económica del inmueble conforme a la ley, sin constituir por sí mismos una garantía real distinta a las previstas legalmente.

ARTÍCULO 29.- DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS A TERCEROS

La Asociación podrá, de manera facultativa, prestar servicios a terceros bajo las condiciones que determine la Asamblea General.

Se considerarán terceros quienes, estando dentro del fraccionamiento, no tengan la calidad de asociados.

I. Naturaleza

El servicio será voluntario y no generará derechos corporativos.

II. Contratación

Deberá formalizarse por escrito, estableciendo servicios, pagos, condiciones, garantías y causas de terminación.

III. Contraprestaciones

Serán superiores a las de los asociados, conforme determine la Asamblea.

IV. Garantías

Incluirán intereses, penalizaciones, suspensión y acciones legales.

V. Limitaciones

No otorgan derechos de asociado ni participación en la administración.

VI. Restricción

La Asociación podrá negar, suspender o cancelar servicios por incumplimiento.

CAPITULO TERCERO DE LOS ASOCIADOS

I. CALIDAD Y ESTATUS

ARTÍCULO 30. CALIDAD DE ASOCIADO

Serán asociados todas las personas físicas o morales que sean propietarios o titulares de derechos sobre uno o más inmuebles ubicados dentro del perímetro del fraccionamiento denominado Granjas Mérida, en el Municipio de Temixco, Estado de Morelos, en términos de lo dispuesto en los presentes Estatutos.

La calidad de asociado deriva directamente de la titularidad, posesión o cualquier derecho de uso o disfrute sobre el inmueble, por lo que se considerará inherente al mismo, independientemente de la incorporación formal a la Asociación.

Los propietarios de inmuebles dentro del fraccionamiento adquirirán la calidad de asociados por ese solo hecho. En caso de copropiedad, todos los copropietarios tendrán el carácter de asociados; sin embargo, deberán designar de común acuerdo a un representante común, quien ejercerá los derechos de voz y voto en las Asambleas Generales. A falta de designación expresa, la Asociación podrá reconocer como representante a cualquiera de los copropietarios, sin responsabilidad alguna.

Asimismo, podrán ser reconocidos como asociados los poseedores legítimos, usufructuarios o titulares de derechos de uso o disfrute sobre inmuebles ubicados dentro del fraccionamiento, siempre que acrediten fehacientemente dicha calidad ante la Asociación.

La calidad de asociado, así como los derechos y obligaciones inherentes a la misma, se encuentran vinculados al inmueble respectivo, por lo que se transmitirán automáticamente a los adquirentes o sucesores por cualquier título legal.

ARTÍCULO 31. ADMISIÓN Y REGISTRO DE ASOCIADOS

La calidad de asociado se adquiere por:

- I. La titularidad, posesión o cualquier derecho de uso, goce o disfrute respecto de un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento; y/o
- II. La solicitud expresa de ingreso presentada por el interesado y aprobada por el Consejo de Administración.

En todos los casos, el interesado deberá acreditar su vínculo jurídico o material con el inmueble correspondiente y manifestar su conformidad con el cumplimiento de los presentes Estatutos, reglamentos y acuerdos de la Asamblea General, así como cubrir, en su caso, las cuotas de incorporación que determine la propia Asamblea.

La Asociación no podrá negar la admisión a quienes se encuentren en los supuestos previstos en estos Estatutos, siempre que se cumplan los requisitos antes señalados.

La calidad de asociado es inherente al inmueble, por lo que se transmitirá automáticamente a los nuevos adquirentes, poseedores o titulares de derechos sobre el mismo, quienes quedarán obligados al cumplimiento de estos Estatutos desde el momento en que adquieran tal carácter, sin necesidad de acto formal adicional.

La falta de presentación de solicitud, de resolución expresa o de formalización de la admisión no exime a los obligados del cumplimiento de las obligaciones económicas y normativas establecidas en estos Estatutos.

El Consejo de Administración resolverá sobre las solicitudes de admisión y llevará un registro actualizado de asociados, el cual constituirá prueba plena de la calidad de asociado, salvo prueba en contrario.

ARTÍCULO 32. ESTATUS DE LOS ASOCIADOS

Los asociados podrán encontrarse en alguno de los siguientes estatus: activos, en mora, suspendidos o expulsados, sin que ello implique la pérdida de su calidad de asociados, salvo en el caso de expulsión.

Serán asociados activos aquellos que acrediten la propiedad o legítima posesión de un inmueble dentro del fraccionamiento y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas frente a la Asociación. Los asociados activos gozarán de la totalidad de los derechos previstos en estos Estatutos.

Serán asociados en mora aquellos que incumplan el pago de sus cuotas ordinarias o extraordinarias por un periodo de hasta tres meses. Los asociados en mora conservarán su calidad de asociados, pero podrán ser sujetos a las medidas administrativas, recargos y demás consecuencias previstas en estos Estatutos.

Serán asociados suspendidos aquellos que adeuden el pago de sus cuotas por más de tres meses consecutivos. La suspensión implicará la restricción temporal de sus derechos corporativos, incluyendo, en su caso, el derecho de voz y voto en asambleas, así como el acceso a beneficios o servicios no esenciales. La suspensión deberá determinarse conforme al procedimiento previsto en estos Estatutos, garantizando en todo momento el derecho de audiencia del asociado. La prestación de servicios esenciales se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable y bajo criterios de proporcionalidad.

Serán asociados expulsados aquellos que, mediante resolución debidamente fundada y motivada emitida conforme al procedimiento estatutario, hayan incurrido en infracciones graves a estos Estatutos. La expulsión implicará la pérdida de la

calidad de asociado, sin perjuicio de la obligación de cubrir los adeudos pendientes frente a la Asociación.

El cambio de estatus de un asociado deberá constar por escrito, estar debidamente fundado y motivado, y ser notificado al interesado. Los efectos específicos de cada estatus, así como los procedimientos aplicables, se regirán por las disposiciones correspondientes de estos Estatutos.

ARTÍCULO 33. SEPARACIÓN VOLUNTARIA, REINGRESO Y EFECTOS

La separación voluntaria de un asociado procederá conforme a lo previsto en estos Estatutos; sin embargo, no extingue, modifica ni suspende las obligaciones económicas y normativas derivadas de la titularidad, posesión o uso de un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento, las cuales subsistirán mientras el interesado mantenga dicho carácter.

Quienes hubieren manifestado su voluntad de separarse de la Asociación podrán solicitar su reingreso mediante escrito dirigido al Consejo de Administración, acreditando su vínculo jurídico o material con el inmueble correspondiente y manifestando su conformidad con el cumplimiento de los presentes Estatutos, reglamentos y acuerdos de la Asamblea General.

El reingreso estará condicionado, en todo caso, al pago total de los adeudos existentes, incluyendo cuotas, intereses moratorios y demás accesorios que correspondan.

El Consejo de Administración resolverá sobre la solicitud de reingreso y, en su caso, podrá someterla a la consideración de la Asamblea General cuando la naturaleza del asunto así lo amerite.

La separación voluntaria de un asociado no extingue, modifica ni suspende las obligaciones económicas y normativas derivadas de la titularidad, posesión o uso de un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento, en términos de estos Estatutos, las cuales subsistirán mientras el interesado mantenga dicho carácter.

ARTÍCULO 34. PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE ASOCIADO

La calidad de asociado se perderá:

- I. Por la transmisión de la propiedad, posesión o cualquier derecho de uso, goce o disfrute respecto del inmueble correspondiente; o
- II. Por resolución válida de expulsión emitida conforme al procedimiento previsto en estos Estatutos.

La pérdida de la calidad de asociado no libera al interesado del cumplimiento de las obligaciones económicas y responsabilidades pendientes derivadas de su vínculo con el inmueble.

ARTÍCULO 35. EXPULSIÓN Y REINGRESO DE ASOCIADOS

Los asociados que hubieren sido expulsados perderán la calidad de asociados en términos de estos Estatutos, sin perjuicio de la subsistencia de las obligaciones económicas y responsabilidades derivadas de su vínculo con el inmueble.

Los asociados expulsados no podrán reingresar a la Asociación, salvo acuerdo expreso de la Asamblea General aprobado en los términos previstos en estos Estatutos.

En todo caso, el reingreso estará condicionado a la regularización total de los adeudos existentes, incluyendo cuotas, intereses y accesorios, así como al cumplimiento de las condiciones adicionales que, en su caso, determine la Asamblea General.

II. DERECHOS

ARTÍCULO 36. DERECHOS Y OBLIGACIONES

Los asociados tendrán derechos, obligaciones y prohibiciones conforme a este Estatuto.

A) Derechos de los asociados

Son derechos de los Asociados:

I. Disfrutar de los beneficios, servicios y demás prestaciones que proporcione la Asociación, en los términos de estos Estatutos, siempre que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones.

II. Participar con voz y voto en las Asambleas Generales, siempre que tengan el carácter de asociados activos y no se encuentren suspendidos en sus derechos.

III. Ser electos para integrar los órganos de administración, representación o vigilancia de la Asociación, cuando reúnan los requisitos establecidos en estos Estatutos.

IV. Recibir información periódica sobre las actividades de la Asociación, así como sobre su situación financiera y administrativa.

V. Acceder, previa solicitud por escrito, a la información contable y administrativa de la Asociación, en los términos, condiciones y procedimientos que establezca el Consejo de Administración, garantizando el orden y la confidencialidad de la información.

VI. Presentar por escrito al Consejo de Administración propuestas, solicitudes, quejas o sugerencias relacionadas con el objeto y funcionamiento de la Asociación.

- VII.** Solicitar la prestación de los servicios proporcionados por la Asociación, conforme a la disponibilidad operativa y al cumplimiento de sus obligaciones.
- VIII.** Solicitar por escrito la inclusión de asuntos en el orden del día de las Asambleas Generales, en los términos previstos en estos Estatutos.
- IX.** Ser inscritos y mantenerse actualizados en el Padrón de Asociados.
- X.** Ser representados en las Asambleas mediante carta poder simple, otorgada en los términos que establezcan estos Estatutos.
- XI.** Recibir los comprobantes correspondientes por el pago de cuotas, contribuciones o servicios.

B) Obligaciones de los asociados

Son obligaciones de los Asociados:

- I.** Cumplir con lo dispuesto en estos Estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General.
- II.** Pagar puntualmente las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás contribuciones aprobadas, dentro de los plazos establecidos.
- III.** Cubrir los intereses moratorios, recargos y gastos que se generen por incumplimiento en el pago de sus obligaciones, conforme a estos Estatutos y a las determinaciones de la Asamblea General.
- IV.** Asistir a las Asambleas Generales o, en su caso, hacerse representar conforme a lo previsto en estos Estatutos.
- V.** Desempeñar con diligencia los cargos, comisiones o responsabilidades que les sean conferidos y aceptados.
- VI.** Proporcionar y mantener actualizada su información de contacto ante la Asociación.
- VII.** Notificar oportunamente a la Asociación cualquier transmisión, modificación o afectación de derechos sobre el inmueble.
- VIII.** Abstenerse de realizar actos que contravengan el objeto, intereses o buen funcionamiento de la Asociación.
- IX.** Reconocer que las cuotas, contribuciones y demás obligaciones económicas previstas en estos Estatutos tienen carácter obligatorio, permanente e inherente al inmueble, por lo que su cumplimiento es exigible al propietario, poseedor o titular de derechos, independientemente de su calidad formal como asociado.
- X.** Aceptar que el incumplimiento en el pago de las obligaciones económicas dará lugar a la exigibilidad del adeudo, incluyendo su cobro por la vía judicial, así como a la suspensión de derechos o servicios, conforme a estos Estatutos.

C) Prohibiciones de los asociados

Queda prohibido a los Asociados:

- I.** Utilizar el nombre, recursos, documentación o representación de la Asociación para fines personales o distintos de su objeto.
- II.** Gestionar, celebrar actos o asumir compromisos en nombre de la Asociación sin autorización expresa del órgano competente.

III. Ostentarse como representante, directivo o integrante de los órganos de la Asociación sin tener tal carácter.

IV. Incumplir deliberadamente con las obligaciones de pago establecidas en estos Estatutos.

V. Realizar actos que afecten el patrimonio, la operación, la organización o los servicios de la Asociación.

D) Consecuencias jurídicas

El incumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo o la realización de actos prohibidos dará lugar a la aplicación de las medidas y sanciones establecidas en estos Estatutos, sin perjuicio de la exigibilidad de las obligaciones económicas y del ejercicio de las acciones legales que correspondan.

ARTÍCULO 37. EJERCICIO DE DERECHOS DE LOS ASOCIADOS

Los derechos que confieren estos Estatutos a los asociados únicamente podrán ejercerse por aquellos que se encuentren en pleno goce de los mismos y no estén sujetos a suspensión conforme a lo previsto en estos Estatutos.

Para estos efectos, se considerarán asociados activos aquellos que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, en especial en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, y que no tengan restricción vigente de sus derechos corporativos.

ARTÍCULO 38. DERECHO DE VOTO

El voto se ejercerá por asociados al corriente.

El derecho de voto en las Asambleas Generales corresponderá exclusivamente a los asociados activos y se ejercerá en proporción al número de inmuebles respecto de los cuales sean titulares de derechos dentro del fraccionamiento, conforme a las siguientes reglas:

I. A cada inmueble o predio le corresponderá un voto. En consecuencia, cada asociado podrá ejercer tantos votos como inmuebles tenga debidamente acreditados a su nombre.

II. El voto correspondiente a cada predio será ejercido por su propietario o titular de derechos debidamente acreditado ante la Asociación.

III. En caso de copropiedad, los copropietarios deberán designar un representante común para el ejercicio del voto mediante escrito dirigido a la Asociación; en tanto no se designe dicho representante, el predio no podrá ejercer su derecho de voto.

IV. El poseedor de un predio sólo podrá ejercer el derecho de voto cuando cuente con autorización expresa del propietario, otorgada por escrito.

V. El incumplimiento en el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias suspenderá automáticamente el derecho de voto y demás derechos corporativos del asociado respecto de todos los inmuebles de su titularidad, sin necesidad de declaración adicional.

III. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

ARTÍCULO 39. SANCIONES, PRINCIPIOS Y PROCEDIMIENTO

Las infracciones a los presentes Estatutos, reglamentos y acuerdos de la Asamblea General podrán ser sancionadas con amonestaciones, suspensiones, multas, reparación de daños y, en su caso, exclusión del asociado, conforme a lo siguiente:

I. Tipos de sanciones

- a) Amonestación por escrito;
- b) Suspensión temporal de derechos;
- c) Multas económicas previamente aprobadas por la Asamblea General;
- d) Reparación de daños y perjuicios causados a la Asociación; y
- e) En casos graves, exclusión del asociado, la cual deberá ser resuelta por la Asamblea General.

II. Principios de aplicación

La imposición de sanciones deberá:

- a) Estar prevista en estos Estatutos;
- b) Ser proporcional a la falta cometida;
- c) Estar debidamente fundada y motivada; y
- d) Respetar en todo momento el derecho de audiencia del asociado.

III. Autoridad competente

- a) El Consejo de Administración será competente para conocer e imponer las sanciones ordinarias; y
- b) La Asamblea General resolverá sobre la exclusión de asociados.

IV. Procedimiento sancionador

La imposición de sanciones se sujetará al procedimiento previsto en el artículo relativo a la suspensión de derechos, garantizando el derecho de audiencia y defensa del asociado.

ARTÍCULO 40. GARANTÍAS DE AUDIENCIA Y LEGALIDAD EN LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES

Ninguna sanción podrá imponerse sin que previamente se otorgue al asociado el derecho de audiencia, conforme al procedimiento previsto en estos Estatutos.

En la aplicación de cualquier sanción o medida que afecte los derechos de los asociados, la Asociación deberá respetar en todo momento:

- I. El derecho de audiencia del asociado;
- II. La debida notificación de los actos que le afecten;
- III. La posibilidad de ofrecer pruebas y formular alegatos; y
- IV. La emisión de resoluciones debidamente fundadas y motivadas.

Ninguna sanción podrá imponerse de manera arbitraria ni sin seguir el procedimiento establecido en estos Estatutos.

La suspensión de derechos por falta de pago de cuotas operará de pleno derecho en caso de mora, sin perjuicio de su formalización posterior por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 41. SUSPENSIÓN DE DERECHOS POR INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, en especial el pago oportuno de cuotas, dará lugar a la suspensión de derechos del asociado, conforme a las siguientes modalidades:

I. Suspensión parcial (por mora)

Se considerará en estado de suspensión parcial el asociado que se encuentre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones económicas.

La suspensión parcial operará de pleno derecho, con base en los registros contables y estados de cuenta de la Asociación, sin necesidad de declaratoria previa, y tendrá los siguientes efectos:

- a) No podrá ejercer el derecho de voto en las Asambleas;
- b) No podrá ser electo para cargos dentro de la Asociación; y
- c) Sólo podrá recuperar dichos derechos si acredita estar al corriente en sus obligaciones al momento de la Asamblea correspondiente.

II. Suspensión total

Procederá la suspensión total de derechos cuando el incumplimiento sea grave o reiterado, conforme a lo que determine la Asamblea General o el Consejo de Administración en los términos de estos Estatutos.

La suspensión total implicará:

- a) La imposibilidad de ejercer cualquiera de los derechos conferidos por estos Estatutos;
- b) La limitación en el acceso a servicios no esenciales proporcionados por la

Asociación, en la medida legalmente permitida; y
c) La sujeción a las medidas administrativas y de cobro que correspondan.

III. Regularización

La suspensión de derechos cesará automáticamente una vez que el asociado regularice el cumplimiento de sus obligaciones.

IV. Garantías mínimas

En todos los casos, las medidas de suspensión deberán basarse en elementos objetivos, constar en los registros de la Asociación y respetar los principios de legalidad y razonabilidad.

ARTÍCULO 42. EXPULSIÓN DE ASOCIADOS

La expulsión es una medida disciplinaria de carácter excepcional que procederá por conductas graves que afecten a la Asociación y mediante la cual se determina la pérdida de la calidad de asociado, sin perjuicio de la subsistencia de las obligaciones económicas vinculadas al inmueble.

I. Causas de expulsión

Procederá la expulsión cuando el asociado incurra en cualquiera de las siguientes conductas:

- a) Incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en estos Estatutos, reglamentos o acuerdos de la Asamblea General;
- b) Falta de pago de cuotas por un periodo prolongado que denote resistencia sistemática al cumplimiento de sus obligaciones;
- c) Realización de actos que causen daño patrimonial a la Asociación o afecten gravemente su funcionamiento;
- d) Conductas que atenten de manera grave contra la convivencia, seguridad o integridad del fraccionamiento; y
- e) Proporcionar información falsa para obtener beneficios indebidos dentro de la Asociación.

II. Procedimiento (garantía de audiencia)

La expulsión deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- a) **Inicio:** El Consejo de Administración, con base en elementos objetivos, iniciará el procedimiento mediante acuerdo fundado y motivado;
- b) **Notificación:** Se notificará al asociado, de manera fehaciente, los hechos que se le imputan y las pruebas existentes;
- c) **Derecho de defensa:** El asociado contará con un plazo razonable para manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer pruebas;
- d) **Resolución:** Concluido el plazo, el Consejo emitirá resolución debidamente fundada y motivada; y
- e) **Ratificación:** La expulsión deberá ser ratificada por la Asamblea General para surtir efectos definitivos.

III. Efectos de la expulsión

La expulsión producirá los siguientes efectos:

- a) Pérdida de los derechos como asociado;
- b) Imposibilidad de participar en órganos de la Asociación; y
- c) Cancelación de su registro como asociado.

La expulsión no extingue, limita ni afecta las obligaciones económicas derivadas de la titularidad, posesión o uso del inmueble, las cuales subsistirán en todos sus términos conforme a estos Estatutos.

IV. Adeudos y responsabilidad

El asociado expulsado continuará obligado al pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, intereses moratorios y demás accesorios legales, hasta la total liquidación de los adeudos correspondientes.

V. Reingreso excepcional

El asociado expulsado únicamente podrá ser readmitido mediante acuerdo expreso de la Asamblea General, previa liquidación total de sus adeudos y cumplimiento de las condiciones que la propia Asamblea determine.

ARTÍCULO 43. EXCLUSIÓN DE ASOCIADOS: NATURALEZA, TIPOS Y CAUSAS

La exclusión de asociados es el acto jurídico mediante el cual la Asociación priva a una persona de su calidad de asociado por causas previstas en estos Estatutos. Procederá por incumplimiento reiterado, abandono de derechos o cualquier otra causa establecida, y deberá acordarse mediante resolución del órgano competente, con pleno respeto a las garantías de audiencia.

La exclusión podrá ser:

- a) **Expresa**, cuando derive de causas previstas en estos Estatutos; y
- b) **Por abandono de derechos**, cuando el asociado incurra en conductas que evidencien desinterés manifiesto, reiterado y objetivo en la vida asociativa.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que existe abandono de derechos cuando el asociado incurra en inasistencia injustificada a las Asambleas durante un periodo de un año. En caso de imposibilidad de asistir, podrá hacerse representar mediante carta poder simple firmada ante dos testigos. La inasistencia y, en su caso, la falta de representación, podrán hacerse constar en las actas correspondientes, las cuales harán prueba plena para efectos internos.

Son causas de exclusión, cuando constituyan conductas graves o reiteradas que afecten a la Asociación, las siguientes:

- I. Incumplir las disposiciones normativas previstas en estos Estatutos, especialmente cuando dicho incumplimiento sea grave por su naturaleza o reiterado;
- II. Realizar actos u omisiones que causen daño, menoscabo o riesgo al patrimonio de la Asociación o a la infraestructura y servicios del fraccionamiento;
- III. Ejecutar actos que afecten de manera relevante el funcionamiento de la Asociación, generen conflictos graves entre asociados o dañen objetivamente su reputación institucional;
- IV. Incumplir de manera reiterada las obligaciones económicas, especialmente cuando haya existido suspensión previa y el incumplimiento persista; y
- V. Cualquier otra conducta de naturaleza análoga que produzca efectos equivalentes, debidamente acreditada.

ARTÍCULO 44. PROCEDIMIENTO, EFECTOS Y ALCANCES DE LA EXCLUSIÓN

La exclusión deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

I. Inicio y notificación

El Consejo de Administración propondrá la exclusión y notificará al asociado, por medio fehaciente, los hechos que se le imputan, otorgándole un plazo razonable —y no menor de quince días hábiles— para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas.

II. Procedimiento simplificado por abandono

En los casos de abandono de derechos:

- a) Se otorgará al asociado un plazo de quine a treinta días hábiles para justificar sus inasistencias;
- b) Transcurrido dicho plazo sin respuesta, o si la justificación resulta improcedente o insuficiente, se podrá resolver la exclusión; y
- c) La falta de respuesta generará una presunción de desinterés suficiente para resolver sin mayor trámite.

III. Resolución

La exclusión deberá ser resuelta por la Asamblea General mediante acuerdo debidamente fundado y motivado.

IV. Registro y efectos

El acuerdo de exclusión deberá:

- a) Constar en el Libro de Actas;
- b) Inscribirse en el Padrón de Asociados; y
- c) Notificarse al interesado por medio fehaciente.

La exclusión surtirá efectos conforme a lo dispuesto en el artículo relativo a la pérdida de la calidad de asociado.

V. Alcance jurídico

La exclusión producirá la pérdida de los derechos como asociado, sin perjuicio de

que el exasociado continúe obligado al cumplimiento de todas las obligaciones económicas pendientes y responsabilidades contraídas con anterioridad.

VI. Independencia de acciones

La exclusión se acordará sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a la Asociación para la reparación de daños, perjuicios o el cumplimiento de obligaciones.

ARTÍCULO 45. EFECTOS DE LA PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE ASOCIADO

La pérdida de la calidad de asociado, ya sea por separación voluntaria, exclusión, fallecimiento, transmisión de derechos o cualquier otra causa prevista en estos Estatutos, producirá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, la extinción de los derechos corporativos, sin perjuicio de la subsistencia de las obligaciones económicas y demás responsabilidades a cargo del interesado.

I. Extinción de derechos corporativos

El exasociado perderá de manera inmediata, definitiva e irrevocable todos los derechos de carácter corporativo, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) El derecho de voz y voto en Asambleas;
- b) El derecho de participación en órganos de administración o vigilancia;
- c) El derecho de convocatoria, acceso a información corporativa y participación en deliberaciones internas; y
- d) Cualquier otra facultad derivada de su calidad de asociado.

II. Determinación y régimen del haber social

La pérdida de la calidad de asociado no implicará automáticamente la pérdida de derechos patrimoniales, los cuales se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) El haber social, en su caso, se determinará exclusivamente con base en las aportaciones efectivamente realizadas y registradas en la contabilidad oficial de la Asociación, conforme a los estados financieros aprobados;
- b) La Asociación podrá compensar, retener o aplicar contra dicho haber cualquier adeudo existente, incluyendo cuotas, aportaciones, penalizaciones, intereses, daños y perjuicios y demás obligaciones a cargo del exasociado;
- c) El pago del haber social, en caso de existir saldo a favor, se realizará en los plazos, términos y condiciones que determine la Asamblea General o el órgano de administración, atendiendo a la liquidez y viabilidad financiera de la Asociación, sin que sea exigible de manera inmediata;
- d) En ningún caso procederá la devolución en especie ni la distribución de bienes afectos a servicios comunes, infraestructura, equipamiento o patrimonio

indispensable para el cumplimiento del objeto social; y

e) El haber social tendrá carácter subordinado respecto de las obligaciones de la Asociación frente a terceros.

III. Subsistencia de obligaciones económicas

La pérdida de la calidad de asociado no libera al exasociado de:

a) El cumplimiento total de las obligaciones económicas generadas con anterioridad a dicha pérdida; y

b) El pago de los servicios que continúe recibiendo por cualquier concepto, los cuales se sujetarán a las tarifas, condiciones y modalidades aplicables.

IV. Autonomía y exigibilidad de las obligaciones de pago

Las obligaciones de pago derivadas de servicios, uso de infraestructura, conservación, mantenimiento o cualquier otro concepto:

a) Tendrán carácter autónomo e independiente de la calidad de asociado;

b) Serán exigibles en todo momento, con independencia de la permanencia en la Asociación; y

c) Se considerarán líquidas, exigibles y de plazo vencido para todos los efectos legales.

V. Naturaleza ejecutiva de los adeudos

Las cantidades adeudadas a favor de la Asociación, determinadas conforme a los registros contables y estados de cuenta certificados por el órgano de administración o emitidos conforme a estos Estatutos:

a) Constituirán prueba plena de la obligación, salvo prueba en contrario;

b) Podrán documentarse mediante estado de cuenta certificado con fuerza ejecutiva en términos de la legislación aplicable; y

c) Serán exigibles mediante las acciones legales correspondientes, incluyendo la vía ejecutiva o la que resulte procedente.

VI. No afectación de acciones legales

La pérdida de la calidad de asociado no limita ni extingue el derecho de la Asociación para ejercer cualquier acción legal, administrativa o judicial tendiente a la recuperación de adeudos o al cumplimiento de obligaciones.

CAPITULO CUARTO REGISTRO DE ASOCIADOS

ARTÍCULO 46. REGISTRO DE ASOCIADOS

La Asociación llevará un Padrón de Asociados de carácter administrativo, el cual deberá mantenerse actualizado y contendrá, al menos, la siguiente información:

- I. Nombre o denominación del asociado;
- II. Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. Datos de contacto;
- IV. Identificación del inmueble al que se encuentra vinculado;
- V. Fecha de alta en el padrón; y
- VI. Estatus de sus derechos y obligaciones dentro de la Asociación.

El Padrón de Asociados tendrá carácter declarativo y administrativo, por lo que su inscripción no constituye, por sí misma, la adquisición de la calidad de asociado, la cual deriva de la titularidad, posesión o cualquier derecho de uso o disfrute sobre un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento, en términos de estos Estatutos.

El Consejo de Administración será responsable de su integración, actualización y resguardo, y podrá utilizarlo como medio de control interno y prueba de la situación de los asociados, salvo prueba en contrario.

ARTÍCULO 47. ACTUALIZACIÓN DEL PADRÓN DE ASOCIADOS POR TRANSMISIÓN DE DERECHOS

En caso de transmisión de la propiedad o de cualquier derecho de uso, goce o disfrute sobre un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento, por cualquier título legal, el Padrón de Asociados deberá actualizarse conforme a lo siguiente:

- I. El adquirente deberá solicitar su inscripción en el Padrón de Asociados, acreditando fehacientemente su carácter de titular del inmueble;
- II. La Asociación podrá requerir la documentación necesaria para verificar la transmisión, incluyendo, en su caso, copia simple de la escritura, contrato o documento que acredite la posesión o titularidad;
- III. Verificada la información, la Asociación realizará la actualización correspondiente en el Padrón, haciendo constar la fecha de alta del nuevo titular y la baja del anterior; y
- IV. La actualización del Padrón tendrá efectos exclusivamente administrativos y no afectará la continuidad de los derechos y obligaciones vinculados al inmueble.

La transmisión del inmueble no extingue ni modifica las obligaciones derivadas de estos Estatutos, las cuales permanecerán vigentes y serán exigibles en todos sus términos.

La falta de inscripción en el Padrón no exime a persona alguna del cumplimiento de las obligaciones que le correspondan conforme a estos Estatutos, cuando tenga la calidad de asociado en términos de los mismos.

Los documentos tales como credenciales, recibos de pago u otros emitidos por la Asociación podrán servir como medios auxiliares de prueba, pero no serán suficientes por sí solos para acreditar la calidad de asociado si no coinciden con la información contenida en el Padrón.

La Asociación deberá mantener el Padrón permanentemente actualizado, pudiendo requerir a los asociados la información y documentación necesaria para tal efecto.

ARTÍCULO 48. NOTIFICACIÓN DE TRANSMISIÓN Y REGISTRO DEL ADQUIRENTE

El propietario, enajenante, cedente o cualquier titular que transmita derechos sobre un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento deberá notificar por escrito a la Asociación dicha transmisión dentro de un plazo no mayor a quince días hábiles contados a partir de la fecha en que ésta se realice.

La notificación deberá contener, al menos:

- I. Nombre del adquirente;
- II. Datos de contacto;
- III. Identificación del inmueble; y
- IV. Fecha y tipo de acto jurídico mediante el cual se efectuó la transmisión.

El adquirente estará igualmente obligado a presentarse ante la Asociación, dentro del mismo plazo señalado, para efectos de su inscripción y actualización en el Padrón de Asociados, acreditando fehacientemente su carácter.

El incumplimiento de estas obligaciones no afectará la validez de la transmisión de derechos sobre el inmueble, pero dará lugar a las responsabilidades y, en su caso, a las sanciones previstas en estos Estatutos.

ARTÍCULO 49. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE NOTIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PADRÓN DE ASOCIADOS

El incumplimiento de las obligaciones de notificación y de actualización del Padrón de Asociados dará lugar a la imposición, individual o conjunta, de las siguientes medidas:

- I. La aplicación de una cuota extraordinaria o pena convencional, cuyo monto será determinado por la Asamblea General;
- II. La imputación al inmueble de cualquier adeudo, recargo o gasto administrativo que derive de la falta de actualización;
- III. La suspensión temporal de los derechos corporativos del asociado, incluyendo el derecho de voz y voto en Asamblea, sin perjuicio de la subsistencia de sus obligaciones económicas;
- IV. La imposición de los gastos administrativos y de gestión que se generen con motivo de la regularización del registro; y
- V. El ejercicio de las acciones legales conducentes para exigir el cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos.

En todo caso, la falta de actualización del Padrón de Asociados no exime al titular del inmueble del cumplimiento de sus obligaciones económicas ni de cualquier otra derivada de los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 50. CONSTANCIA DE NO ADEUDO

Para efectos de la transmisión de la propiedad o de cualquier derecho de uso, goce o disfrute sobre un inmueble ubicado dentro del fraccionamiento, el propietario o titular deberá solicitar y obtener previamente de la Asociación una constancia de no adeudo.

Dicha constancia hará constar el estado que guarda el inmueble respecto del cumplimiento de las obligaciones económicas previstas en estos Estatutos, incluyendo cuotas ordinarias, extraordinarias, servicios, recargos y cualquier otro concepto aplicable.

La constancia de no adeudo:

- I. Tendrá una vigencia de 30 días naturales contados a partir de su expedición;
- II. Se emitirá con base en los registros contables y administrativos de la Asociación; y
- III. Podrá indicar la existencia de adeudos, en cuyo caso no se considerará liberatoria.

La falta de obtención de la constancia de no adeudo no afectará la validez de la transmisión; sin embargo, implicará que:

- a) El adquirente asumirá, de pleno derecho, la responsabilidad por los adeudos existentes vinculados al inmueble, sin perjuicio de las acciones que correspondan en contra del transmitente;
- b) La Asociación podrá exigir el pago de los adeudos tanto al propietario anterior como al nuevo titular, en términos de la legislación aplicable;
- c) Los adeudos continuarán generando intereses, actualizaciones y, en su caso, penalizaciones, conforme a los presentes Estatutos; y
- d) La Asociación conservará intacto su derecho para ejercer las acciones legales procedentes para la recuperación de las cantidades adeudadas.

ARTÍCULO 51. CONDICIONAMIENTO DE ACTOS DE TRANSMISIÓN

La transmisión de la propiedad o de cualquier derecho de uso, goce o disfrute sobre inmuebles ubicados dentro del fraccionamiento podrá condicionarse al cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, incluyendo, en su caso, la obtención de la constancia de no adeudo correspondiente.

Para tal efecto, los propietarios y titulares de derechos deberán incluir, en todo acto jurídico de transmisión, a cualquier título, las estipulaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de dichas obligaciones, en los términos previstos en estos Estatutos.

- I. La manifestación expresa del adquirente de conocer y aceptar los presentes Estatutos, así como los reglamentos y demás disposiciones de la Asociación;
- II. El reconocimiento de que las obligaciones económicas derivadas de los mismos se encuentran vinculadas al inmueble;
- III. La aceptación expresa de subrogarse en todos los derechos y obligaciones del transmitente frente a la Asociación; y
- IV. La obligación de inscribirse en el Padrón de Asociados y de cumplir con todas las disposiciones aplicables.

La omisión de cualquiera de estas estipulaciones no liberará al adquirente del cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos; sin perjuicio de lo anterior, la Asociación estará facultada para:

- a) Exigir su cumplimiento por la vía correspondiente;
- b) Imponer las sanciones previstas en estos Estatutos; y
- c) Reclamar, en su caso, los daños y perjuicios que se hubieren generado.

ARTÍCULO 52. VINCULACIÓN REAL E INSCRIPCIÓN

Las obligaciones de pago de cuotas, contribuciones y servicios previstas en estos Estatutos tendrán el carácter de obligaciones vinculadas al inmueble, por lo que afectarán directamente a los predios ubicados dentro del fraccionamiento, con independencia de la persona de su titular.

La Asociación promoverá, en la medida de lo jurídicamente procedente, la inscripción de los presentes Estatutos, o de los instrumentos que los contengan, en el Registro Público de la Propiedad, a efecto de que surtan efectos frente a terceros.

En consecuencia:

- I. Los adquirentes de inmuebles dentro del fraccionamiento se considerarán obligados por el solo hecho de adquirir, aun cuando no hubieren participado en la aprobación de los presentes Estatutos;
- II. Las obligaciones económicas derivadas de los mismos podrán ser exigidas al titular del inmueble en turno, en términos de lo previsto en estos Estatutos; y
- III. La Asociación podrá hacer valer estas disposiciones frente a terceros adquirentes, en la medida en que hayan sido debidamente inscritas o resulten oponibles conforme a derecho.

Los propietarios y titulares de derechos sobre los inmuebles se obligan a coadyuvar con la Asociación en la realización de los actos necesarios para lograr dicha inscripción, incluyendo la suscripción de los instrumentos que, en su caso, se requieran.

CAPITULO QUINTO ÓRGANOS DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 53. ÓRGANOS DE LA ASOCIACIÓN

Para su organización, funcionamiento y cumplimiento de su objeto, la Asociación contará con los siguientes órganos:

I. Asamblea General

Es el órgano supremo de la Asociación y estará integrada por la totalidad de los asociados, con las facultades que le confieren los presentes Estatutos y la legislación aplicable.

II. Consejo de Administración

Es el órgano de dirección, gestión y representación de la Asociación, encargado de ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, así como de administrar los recursos y conducir la operación ordinaria, conforme a lo dispuesto en estos Estatutos.

III. Comisiones

Son órganos auxiliares, de carácter permanente o temporal, integrados por uno o más asociados, a los que se encomiendan funciones específicas de apoyo, análisis, ejecución o supervisión en materias determinadas.

Las comisiones actuarán bajo la coordinación del Consejo de Administración y, en ningún caso, podrán invadir las facultades reservadas a la Asamblea General ni al propio Consejo.

III. Comité Electoral

Es el órgano auxiliar encargado de organizar, supervisar y validar los procesos de elección de los órganos de la Asociación, garantizando su legalidad, imparcialidad y transparencia, conforme a lo previsto en estos Estatutos y en la normativa interna aplicable.

ARTÍCULO 54. COMPETENCIA DE LOS ÓRGANOS

Los órganos de la Asociación ejercerán únicamente las facultades que les confieran expresamente los presentes Estatutos, los reglamentos internos y los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General, conforme a los siguientes principios:

I. Principio de legalidad interna

Ningún órgano podrá ejercer atribuciones que no le hayan sido expresamente conferidas, ni invadir o asumir las competencias que correspondan a otro órgano.

II. Jerarquía orgánica

La Asamblea General, como órgano supremo de la Asociación, tendrá competencia prevalente sobre los demás órganos, quienes deberán ajustar su actuación a sus acuerdos.

III. Prohibición de invasión de competencias

El Consejo de Administración, las Comisiones y el Comité Electoral no podrán:

- a) Ejercer facultades reservadas a la Asamblea General;
- b) Asumir funciones que correspondan a otros órganos; ni
- c) Delegar atribuciones que les sean indelegables.

IV. Nulidad de actos

Los actos realizados por cualquier órgano en exceso de sus facultades o con invasión de competencias ajenas serán nulos de pleno derecho, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan.

V. Responsabilidad

Los integrantes de los órganos que autoricen, ejecuten o consientan actos fuera de su competencia responderán frente a la Asociación por los daños y perjuicios que se ocasionen.

ARTÍCULO 55. ASAMBLEA GENERAL Y SUS TIPOS

La Asamblea General es el órgano supremo de la Asociación y sus resoluciones, adoptadas conforme a lo dispuesto en estos Estatutos, serán obligatorias para todos los asociados.

I. Tipos de Asamblea

Las Asambleas Generales podrán ser:

- a) Ordinarias;
- b) Extraordinarias; y
- c) De Elecciones.

II. Asamblea Ordinaria

La Asamblea Ordinaria conocerá de los asuntos periódicos y de gestión de la Asociación, incluyendo, de manera enunciativa:

- a) El informe del Consejo de Administración;
- b) La aprobación de los estados financieros;
- c) La determinación de cuotas; y
- d) Los asuntos generales de administración.

III. Asamblea Extraordinaria

La Asamblea Extraordinaria conocerá de aquellos asuntos que, por su importancia o naturaleza, requieran una decisión especial, incluyendo, de manera enunciativa:

- a) La modificación de los Estatutos;
- b) La exclusión de asociados;
- c) Los actos que afecten el patrimonio de la Asociación; y
- d) Cualquier otro asunto que no corresponda a la Asamblea Ordinaria.

IV. Asamblea de Elecciones

La Asamblea de Elecciones tendrá por objeto:

- a) La elección de los integrantes del Consejo de Administración;
- b) La designación de órganos auxiliares cuando corresponda; y
- c) La validación de los procesos electorales internos.

ARTÍCULO 56. LUGAR Y MODALIDAD DE CELEBRACIÓN DE LAS ASAMBLEAS

Las Asambleas podrán celebrarse de manera presencial o a distancia, mediante el uso de medios electrónicos, digitales o tecnológicos que permitan la participación efectiva de los asociados.

Como regla general, las Asambleas se llevarán a cabo en el domicilio social de la Asociación. No obstante, podrán celebrarse en lugar diverso dentro del territorio nacional, siempre que dicho lugar se señale de manera expresa, precisa y accesible en la convocatoria correspondiente, preferentemente dentro del ámbito territorial del fraccionamiento o en un sitio que garantice la adecuada participación de los asociados.

De manera excepcional, las Asambleas podrán celebrarse fuera del domicilio social cuando:

- I. Existan causas justificadas que lo hagan material o jurídicamente conveniente; o
- II. Se actualicen supuestos de caso fortuito o fuerza mayor.

En tales casos, la convocatoria deberá:

- a) Señalar de forma clara el lugar de celebración;
- b) Exponer de manera sucinta las causas que justifican el cambio de sede; y
- c) Garantizar condiciones razonables de acceso y participación para los asociados.

Asimismo, las Asambleas podrán celebrarse mediante el uso de medios electrónicos, digitales o tecnológicos, o en forma híbrida, siempre que:

- I. Se permita la identificación de los asistentes;
- II. Se garantice su participación en tiempo real; y
- III. Se asegure la emisión válida del voto.

En estos supuestos, la convocatoria deberá indicar los medios, mecanismos de acceso y reglas de participación correspondientes.

La omisión de los requisitos previstos en este artículo podrá dar lugar a la nulidad de la Asamblea cuando se afecte de manera sustancial el derecho de los asociados a participar, deliberar o votar en la misma.

ARTÍCULO 57. CONVOCATORIAS

La convocatoria a Asambleas Generales, sean ordinarias, extraordinarias o de elecciones, deberá realizarse conforme a las siguientes reglas:

I. Facultados para convocar

Podrán convocar a Asamblea:

- a) El Presidente del Consejo de Administración, previo acuerdo del mismo; o
- b) Los asociados que representen, cuando menos, el veinte por ciento del total de los asociados con derecho a voto.

En este último caso, los solicitantes deberán presentar petición por escrito al Consejo de Administración, señalando el tipo de Asamblea y los asuntos a tratar. Si el Consejo de Administración no emite la convocatoria dentro de los quince días naturales siguientes a la recepción de la solicitud, o se niega a hacerlo, los solicitantes podrán emitirla directamente, cumpliendo con los requisitos previstos en estos Estatutos.

II. Contenido de la convocatoria

La convocatoria deberá contener, por lo menos:

- a) El tipo de Asamblea;
- b) La fecha y hora de celebración, incluyendo, en su caso, segunda convocatoria;
- c) El lugar o modalidad de celebración;
- d) El orden del día, redactado de forma clara y precisa; y
- e) El nombre y firma de quien convoca.

La Asamblea únicamente podrá tratar y resolver los asuntos contenidos en el orden del día, salvo aquellos de carácter urgente que sean aprobados por la mayoría de los asistentes.

III. Medios de convocatoria

La convocatoria deberá notificarse a los asociados mediante uno o más de los siguientes medios:

- a) Entrega de boletines escritos;
- b) Correo electrónico;
- c) Publicación mediante avisos colocados en lugares visibles del fraccionamiento, a fin de garantizar su adecuada difusión y conocimiento por parte de los asociados; y
- d) Cualquier medio electrónico que permita dejar constancia de su envío y recepción.

El Consejo de Administración determinará los medios idóneos, procurando asegurar la máxima difusión y conocimiento por parte de los asociados.

IV. Plazos

Entre la fecha de emisión de la convocatoria y la celebración de la Asamblea deberán mediar, cuando menos:

- a) Quince días naturales para Asambleas ordinarias; y
- b) Quince días naturales para Asambleas extraordinarias.

En caso de que se someta a consideración el balance general, los documentos correspondientes deberán estar a disposición de los asociados durante dicho plazo.

V. Asamblea universal

No será necesaria convocatoria cuando se encuentren presentes o representados la totalidad de los asociados con derecho a voto, quienes podrán constituirse válidamente en Asamblea.

V. Publicación adicional

Tratándose de asuntos de especial relevancia, el Consejo de Administración podrá acordar la publicación de la convocatoria en medios de circulación local, sin que ello sustituya los mecanismos ordinarios de notificación.

ARTÍCULO 58. QUÓRUM, INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS

Las Asambleas Generales, ordinarias o extraordinarias, se integrarán, instalarán y funcionarán conforme a la convocatoria respectiva y a las disposiciones siguientes:

I. Quórum de instalación

- a) En primera convocatoria, la Asamblea se considerará legalmente instalada cuando se encuentren presentes o representados, al menos, el cincuenta por ciento más uno de los asociados con derecho a voto;
- b) En segunda convocatoria, si no se reúne el quórum anterior, la Asamblea se celebrará en la fecha y hora señaladas en la convocatoria y se instalará válidamente con los asociados con derecho a voto que se encuentren presentes o representados.

II. Derecho a voto

Tendrán derecho a voto únicamente los asociados que se encuentren en pleno ejercicio de sus derechos conforme a estos Estatutos.

III. Verificación del quórum y legitimación

El quórum y el derecho a voto se verificarán mediante:

- a) Lista de asistencia firmada por los asistentes;
- b) Su confronta con el padrón actualizado de asociados; y
- c) La validación del derecho a voto.

IV. Representación

Los asociados podrán hacerse representar en las Asambleas mediante:

- a) Carta poder simple firmada ante dos testigos; o
- b) Poder otorgado en instrumento público.

La representación deberá acreditarse al inicio de la Asamblea. Ninguna persona podrá representar a más de un asociado, salvo disposición expresa en contrario.

V. Actas y formalización

Los acuerdos adoptados en las Asambleas deberán:

- a) Asentarse en el libro de actas correspondiente;
- b) Ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Asamblea; y
- c) Tener carácter obligatorio para todos los asociados.

Un extracto de los acuerdos deberá ponerse a disposición de los asociados dentro de los quince días naturales siguientes a la celebración de la Asamblea.

ARTÍCULO 59. CONDUCCIÓN DE LAS ASAMBLEAS

La conducción de las Asambleas Generales se sujetará a las disposiciones siguientes:

I. Presidencia de la Asamblea

Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración.

Cuando se sometan a discusión o votación asuntos en los que tenga interés personal, conflicto de interés o posible responsabilidad directa, deberá excusarse de intervenir en la conducción del punto correspondiente. En tal caso, la Asamblea designará, por mayoría simple de los asociados presentes con derecho a voto, a un Presidente de Debates exclusivamente para el desahogo de dicho asunto.

II. Secretaría de la Asamblea

Actuará como Secretario quien desempeñe dicho cargo en el Consejo de Administración.

En caso de conflicto de interés o posible responsabilidad directa, deberá excusarse, y la Asamblea designará, por mayoría simple de los asociados presentes con derecho a voto, a un Secretario sustituto para el tratamiento del punto correspondiente.

III. Escrutadores

Previo a la instalación de la Asamblea, se designarán, por mayoría simple, dos escrutadores.

Corresponde a los escrutadores:

- a) Verificar la lista de asistencia;
- b) Certificar la existencia del quórum legal o estatutario;
- c) Realizar el cómputo de las votaciones;

- d) Informar los resultados a la Asamblea; y
- e) Firmar el acta correspondiente.

IV. Facultades de conducción

Corresponde al Presidente:

- a) Dirigir los debates;
- b) Conceder el uso de la palabra y ordenar las intervenciones; y
- c) Velar por la correcta aplicación de estos Estatutos.

El Secretario levantará el acta, asentando con precisión los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

V. Continuación de la Asamblea

En caso de suspensión y continuación de la Asamblea en fecha posterior, los acuerdos adoptados en su continuación tendrán plena validez jurídica, siempre que se hayan observado las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 60. MAYORÍAS Y RESOLUCIONES

Las resoluciones de las Asambleas Generales se adoptarán por mayoría de votos de los asociados con derecho a voto presentes o representados, conforme a lo siguiente:

I. Mayoría simple

Se requerirá el voto favorable de la mayoría de los asociados presentes con derecho a voto para:

- a) Asuntos ordinarios de administración;
- b) Aprobación de informes y estados financieros; y
- c) Aquellos acuerdos no sujetos a mayoría calificada.

II. Mayoría calificada de dos terceras partes (2/3)

Se requerirá el voto favorable de cuando menos las dos terceras partes de los asociados presentes con derecho a voto para:

- a) Reforma, adición o derogación de los Estatutos;
- b) Remoción de miembros del Consejo de Administración;
- c) Emisión o modificación de reglamentos internos; y
- d) Admisión, suspensión o expulsión de asociados.

III. Mayoría calificada reforzada (75%)

Se requerirá el voto favorable de al menos el setenta y cinco por ciento de los asociados con derecho a voto, presentes o representados, para:

- a) Disolución de la Asociación;
- b) Actos que impliquen la transmisión, gravamen o afectación sustancial del patrimonio; y
- c) Actos que comprometan la continuidad de la Asociación.

IV. Reglas complementarias

- a) En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad, salvo en asuntos que requieran mayoría calificada;
- b) Las mayorías se computarán respecto de los asociados con derecho a voto al momento de la Asamblea.

ARTÍCULO 61. PROTECCIÓN DE MINORÍAS Y PROHIBICIÓN DE ABUSO DE MAYORÍA

El ejercicio del derecho de voto y la adopción de acuerdos por la Asamblea General deberán sujetarse a los principios de buena fe, equidad y respeto a los derechos de todos los asociados, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Prohibición de abuso de mayoría

Los acuerdos adoptados por mayoría no deberán implicar un beneficio indebido para uno o varios asociados en perjuicio de la Asociación o de la minoría, ni podrán tener por objeto excluir, limitar o afectar injustificadamente los derechos de otros asociados.

II. Protección de la minoría

Se considerarán contrarios a estos Estatutos los acuerdos que:

- a) Carezcan de justificación razonable en el interés de la Asociación;
- b) Impongan cargas desproporcionadas o discriminatorias a la minoría;
- c) Generen un trato inequitativo entre asociados en igualdad de condiciones; o
- d) Sean adoptados con desviación de poder o conflicto de interés no revelado.

III. Derecho de oposición

Los asociados que consideren que un acuerdo constituye abuso de mayoría podrán:

- a) Solicitar que su oposición se haga constar en el acta de la Asamblea; y
- b) Ejercer las acciones de impugnación conforme a estos Estatutos.

IV. Interpretación y control

En la interpretación y aplicación de los acuerdos de la Asamblea deberá prevalecer el interés social de la Asociación sobre intereses individuales o de grupo.

V. Nulidad por abuso

Los acuerdos que se acrediten como abusivos podrán ser declarados nulos o ineficaces, aun cuando formalmente cumplan con los requisitos de quórum y mayoría previstos en estos Estatutos.

ARTÍCULO 62. SUSPENSIÓN Y CONTINUACIÓN DE LA ASAMBLEA

Las Asambleas Generales, una vez legalmente instaladas, podrán suspenderse y continuarse por causas justificadas, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Facultad de suspensión

La Asamblea podrá acordar su suspensión para continuarla en fecha posterior, sin necesidad de nueva convocatoria, mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asociados presentes con derecho a voto.

La reanudación deberá verificarse dentro de los ocho días naturales siguientes a la fecha de la suspensión.

II. Supuestos de procedencia

La suspensión únicamente procederá en los siguientes casos:

- a) Cuando la mayoría de los asociados presentes considere que no cuenta con información suficiente para resolver uno o más asuntos del orden del día. Este derecho sólo podrá ejercerse por una sola ocasión respecto del mismo asunto. En este caso, previamente deberán resolverse los asuntos cuyo desahogo no dependa directa o indirectamente de aquellos diferidos, y la continuación se limitará exclusivamente a estos últimos;
- b) Cuando por falta de tiempo no sea posible desahogar la totalidad de los asuntos previstos en el orden del día. En este supuesto, la continuación se limitará a los asuntos pendientes de resolución.

III. Efectos de la continuación

La Asamblea en continuación se considerará legalmente instalada con los mismos asistentes que concurrieron a la sesión suspendida, sin necesidad de verificar nuevamente el quórum, salvo disposición expresa en contrario en estos Estatutos.

No podrán incorporarse nuevos asuntos al orden del día en la continuación de la Asamblea.

IV. Constancia

El acuerdo de suspensión deberá asentarse en el acta correspondiente, señalando con precisión la fecha, hora y lugar en que se reanudará la Asamblea.

ARTÍCULO 63. ASAMBLEAS CON APOYO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS

Las Asambleas Generales podrán apoyarse en medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología para su transmisión, seguimiento o registro; sin embargo, la deliberación y la adopción de acuerdos se sujetarán a las disposiciones siguientes:

I. Carácter presencial del voto y la deliberación

Únicamente los asociados que se encuentren físicamente presentes en el lugar de la Asamblea, o debidamente representados conforme a estos Estatutos, tendrán derecho a voz y voto.

La participación a través de medios electrónicos tendrá carácter exclusivamente informativo y no conferirá derechos de deliberación ni de voto.

II. Uso de medios electrónicos

Los medios electrónicos podrán utilizarse para:

- a) Transmitir la Asamblea en tiempo real;
- b) Facilitar el seguimiento de los asuntos del orden del día; y
- c) Generar registros o respaldos de la sesión.

III. Convocatoria

Cuando se utilicen medios electrónicos, la convocatoria deberá indicar:

- a) El medio de transmisión o acceso; y
- b) Las condiciones bajo las cuales los asociados podrán dar seguimiento a la Asamblea.

IV. Lista de asistencia y quórum

La lista de asistencia y la verificación del quórum se integrarán exclusivamente con los asociados presentes físicamente o debidamente representados, en términos de estos Estatutos.

V. Actas

El acta deberá:

- a) Precisar, en su caso, el uso de medios electrónicos para efectos de transmisión o registro;
- b) Asentar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones conforme a los asistentes con derecho a voto; y
- c) Cumplir con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

VI. Sesiones mixtas sin efectos deliberativos remotos

En caso de habilitarse la participación remota, ésta no generará derechos de voz ni voto, ni se considerará para efectos de quórum.

ARTÍCULO 64. ACTAS DE ASAMBLEA

De toda Asamblea General se levantará un acta circunstanciada que se asentará en el libro de actas correspondiente, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Contenido del acta

El acta deberá contener, al menos:

- a) Fecha, hora y lugar de celebración;
- b) Tipo de Asamblea;
- c) Lista de asistencia;
- d) Declaración de quórum;
- e) Orden del día;
- f) Desarrollo de la sesión;
- g) Acuerdos adoptados; y
- h) Resultados de las votaciones.

II. Firmas

El acta será firmada, cuando menos, por:

- a) El Presidente de la Asamblea;
- b) El Secretario de la Asamblea; y
- c) Los escrutadores.

Los asociados asistentes podrán firmar el acta de manera opcional, sin que la falta de sus firmas afecte su validez. cuenta

III. Valor probatorio

Las actas de Asamblea, debidamente asentadas y firmadas conforme a estos Estatutos, harán prueba plena de los acuerdos adoptados y gozarán de presunción de legalidad, salvo prueba en contrario.

IV. Copias, certificaciones y efectos

Cualquier asociado podrá solicitar, a su costa, copia certificada del acta, la cual será expedida por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración con firmas autógrafas.

Asimismo, el interesado podrá solicitar la protocolización o certificación del acta ante fedatario público, por su.

Los acuerdos consignados en las actas serán obligatorios para todos los asociados, incluidos los ausentes o disidentes.

ARTÍCULO 65. EJECUCIÓN DE LOS ACUERDOS DE ASAMBLEA

Los acuerdos adoptados por las Asambleas Generales serán obligatorios y deberán ejecutarse conforme a las disposiciones siguientes:

I. Obligatoriedad

Los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los asociados, incluidos los ausentes y disidentes, desde el momento de su aprobación, salvo que en la propia Asamblea se establezca una fecha distinta para su entrada en vigor.

II. Órgano responsable de ejecución

Corresponde al Consejo de Administración, por conducto de su Presidente o de quien éste designe, la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta determine expresamente un responsable distinto.

III. Alcance de la ejecución

El órgano responsable deberá adoptar todas las medidas necesarias para el cumplimiento oportuno y eficaz de los acuerdos, incluyendo:

- a) La emisión de instrucciones internas;
- b) La realización de actos jurídicos y administrativos; y
- c) La gestión de recursos y formalidades necesarias para su cumplimiento.

IV. Seguimiento e informe

El Consejo de Administración deberá informar a la Asamblea, en la siguiente sesión ordinaria, sobre el estado de cumplimiento de los acuerdos adoptados, salvo que la Asamblea establezca un plazo o mecanismo distinto de rendición de cuentas.

V. Responsabilidad por incumplimiento

El incumplimiento, retraso injustificado o ejecución indebida de los acuerdos podrá dar lugar a la responsabilidad de los integrantes del Consejo de Administración o de los responsables designados, en términos de la normativa aplicable y de estos Estatutos.

VI. Suspensión de la ejecución

La ejecución de los acuerdos sólo podrá suspenderse:

- a) Por resolución de la autoridad competente;
- b) Por acuerdo de la propia Asamblea adoptado conforme a las mayorías requeridas; o
- c) En los casos de impugnación, cuando así se determine conforme a lo previsto en estos Estatutos.

ARTÍCULO 66. VALIDEZ, NULIDAD E IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS

Los acuerdos adoptados por la Asamblea General se regirán por los principios de validez, conservación y definitividad, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Presunción de validez y principio de conservación

Los acuerdos se presumirán válidos, legales y obligatorios para todos los asociados, y sólo podrán ser declarados nulos cuando la infracción a las disposiciones de estos Estatutos sea grave, sustancial y determinante para el resultado de la votación o afecte el derecho de participación de los asociados.

II. Irregularidades no invalidantes

Las infracciones de carácter meramente formal o aquellas que no afecten el sentido de la resolución adoptada no producirán la nulidad del acuerdo.

III. Asamblea universal

No podrán impugnarse los acuerdos adoptados cuando, al momento de la votación, se encuentren presentes o debidamente representados la totalidad de los asociados con derecho a voto y las resoluciones se adopten por unanimidad.

IV. Limitación para impugnar

No estarán legitimados para impugnar los acuerdos los asociados que:

- a) Hayan votado a favor;
- b) Hayan estado presentes y no hayan hecho constar su oposición; o
- c) Hayan ejecutado o consentido expresa o tácitamente el acuerdo.

V. Plazo de impugnación y definitividad

Las acciones de nulidad deberán ejercitarse dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la Asamblea o a la notificación del acta correspondiente. Transcurrido dicho plazo, los acuerdos quedarán firmes y definitivos.

En ningún caso procederá la nulidad por vicios formales que no afecten de manera directa el quórum, el sentido de la votación o el derecho de participación de los asociados.

ARTÍCULO 67. IMPUGNACIÓN Y NULIDAD DE ACUERDOS DE ASAMBLEA

Los acuerdos adoptados por las Asambleas Generales podrán ser impugnados y, en su caso, declarados nulos o anulables, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Legitimación

Tendrán derecho a impugnar los acuerdos:

- a) Los asociados con derecho a voto que hayan votado en contra del acuerdo;
- b) Los asociados que se hayan abstenido por conflicto de interés debidamente manifestado; y
- c) Los asociados ausentes, siempre que acrediten interés legítimo.

II. Causales de impugnación

Serán causas de nulidad o anulabilidad de los acuerdos:

- a) La falta de convocatoria o su realización en contravención a estos Estatutos;
- b) La inexistencia de quórum legal o estatutario;
- c) La violación al derecho de voto de los asociados;
- d) La adopción de acuerdos contrarios a la ley, a estos Estatutos o a los reglamentos internos;
- e) La existencia de dolo, mala fe, conflicto de interés no revelado o abuso de mayoría; y
- f) Cualquier otra irregularidad grave que afecte la validez del acuerdo.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS ELECCIONES

ARTÍCULO 68. ELEGIBILIDAD Y ÓRGANO ELECTORAL

I. Derecho a ser electo

Podrán ser electos para integrar el Consejo de Administración los asociados que:

- a) Sean asociados con derecho a voto e inscritos en el padrón correspondiente;
- b) Se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas y estatutarias;
- c) Acrediten una residencia efectiva e ininterrumpida mínima de un año dentro del fraccionamiento; y
- d) No se encuentren suspendidos en sus derechos.

II. Integración del Comité Electoral

En la Asamblea General Ordinaria celebrada en el mes de julio del tercer año de ejercicio del Consejo de Administración, se elegirá un Comité Electoral integrado por cuatro asociados, quienes fungirán como:

- a) Presidente;
- b) Secretario; y
- c) Dos Escrutadores.

El Comité Electoral será el órgano responsable de organizar, conducir y vigilar el proceso electoral, actuando con imparcialidad e independencia.

ARTÍCULO 69. CONVOCATORIA, REGISTRO Y CAMPAÑA ELECTORAL

I. Convocatoria

El Comité Electoral emitirá la convocatoria correspondiente, en la que se establecerán:

- a) Los requisitos de elegibilidad;
- b) Los plazos para el registro de planillas;
- c) Las reglas de campaña; y
- d) La fecha, lugar y forma de la votación.

II. Registro de planillas

El registro de planillas será realizado exclusivamente por el Comité Electoral, quien verificará el cumplimiento de los requisitos estatutarios.

III. Campaña y equidad

El Comité Electoral garantizará condiciones de equidad durante el proceso electoral y podrá emitir medidas correctivas y, en su caso, sanciones conforme a la convocatoria, respetando el derecho de audiencia de los interesados.

IV. Falta de registro de planillas

En caso de no registrarse planilla alguna, la Asamblea General designará a los integrantes del Consejo de Administración conforme al procedimiento ordinario previsto en estos Estatutos.

V. Reelección

Los integrantes del Consejo de Administración podrán ser reelectos, en el mismo o en distinto cargo, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

ARTÍCULO 70. JORNADA ELECTORAL, RESULTADOS Y EFECTOS

I. Jornada electoral

La elección se llevará a cabo en la fecha señalada en la convocatoria.

II. Recepción, cómputo y declaración de validez

Corresponde al Comité Electoral:

- a) Recibir la votación;
- b) Realizar el cómputo;
- c) Declarar la validez de la elección; y
- d) Dar a conocer de inmediato los resultados.

III. Definitividad e impugnación

Los resultados serán definitivos, salvo impugnación conforme a estos Estatutos.

Las etapas del proceso electoral que no sean impugnadas dentro de los plazos aplicables se considerarán firmes y definitivas. La declaración de validez emitida por el Comité Electoral gozará de presunción de legalidad.

IV. Toma de protesta y entrada en funciones

En la Asamblea General Ordinaria en la que el Consejo de Administración saliente rinda su último informe, se tomará protesta al nuevo Consejo electo, el cual entrará en funciones el primero de enero del año siguiente.

V. Entrega-recepción

El Consejo de Administración saliente deberá realizar la entrega formal al Consejo entrante mediante acta de entrega-recepción, dentro de los primeros cinco días hábiles del inicio de funciones, incluyendo bienes, recursos, documentación y archivos.

El Comité de Vigilancia supervisará este proceso.

.CAPÍTULO SEPTIMO DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 71. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

La administración y representación de la Asociación estarán a cargo de un Consejo de Administración, que actuará como órgano colegiado y se regirá por las siguientes disposiciones:

I. Integración

El Consejo de Administración se integrará por seis miembros propietarios, quienes ocuparán los siguientes cargos:

- a) Presidente
- b) Secretario
- c) Tesorero
- d) Tres Vocales

II. Elegibilidad

Para ser integrante del Consejo de Administración se requiere:

- a) Ser asociado activo propietario;

- b) Estar en pleno ejercicio de sus derechos;
- c) Estar al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones económicas;
- d) No haber sido sancionado con suspensión o expulsión en el último año; y
- e) Cumplir con los requisitos de residencia establecidos en el presente Estatuto.

III. Duración del cargo

Los miembros del Consejo durarán en su encargo tres años y continuarán en funciones, únicamente para efectos de administración ordinaria, hasta en tanto la Asamblea General designe a quienes deban sustituirlos.

Podrán ser reelegidos hasta por dos periodos consecutivos. Para ocupar nuevamente el cargo, deberá haber transcurrido al menos un año desde la conclusión de su último encargo.

IV. Suplencias y ausencias

Los Vocales suplirán a los miembros propietarios en el siguiente orden:

- a) El Primer Vocal al Presidente;
- b) El Segundo Vocal al Secretario;
- c) El Tercer Vocal al Tesorero.

Las ausencias podrán ser:

- **Temporales**, cuando no excedan de tres meses;
- **Definitivas**, cuando excedan dicho plazo, exista renuncia, fallecimiento o imposibilidad permanente.

En caso de ausencia definitiva, el suplente correspondiente asumirá el cargo hasta concluir el periodo respectivo.

Las vacantes de suplentes deberán ser cubiertas por la Asamblea General en la siguiente sesión que se celebre.

V. Sesiones

El Consejo de Administración sesionará de manera ordinaria cuando menos una vez al mes y, de manera extraordinaria, cuando sea necesario.

La convocatoria deberá:

- a) Ser emitida por el Presidente o por la mayoría de sus integrantes;
- b) Contener el orden del día; y
- c) Notificarse por escrito o por medios electrónicos con al menos 48 horas de anticipación.

El Consejo sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus integrantes, y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los presentes.

En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

VI. Actas

De cada sesión se levantará acta en el libro correspondiente, en la que se hará constar:

- a) Lugar, fecha y hora;
- b) Lista de asistencia;
- c) Orden del día;
- d) Asuntos tratados; y
- e) Resoluciones adoptadas.

Las actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario.

VII. Carácter del cargo y compensaciones

Los cargos del Consejo de Administración serán de carácter honorífico.

No obstante, la Asamblea General podrá aprobar, de manera expresa, medidas de compensación o estímulo, siempre que no contravengan el principio de equidad entre asociados ni afecten la sostenibilidad financiera de la Asociación.

En ningún caso estarán exentos del pago de servicios efectivamente recibidos ni de cuotas extraordinarias.

ARTÍCULO 72.- ESTRUCTURA ORGÁNICA Y OPERATIVA

Para el cumplimiento de su objeto, la Asociación adoptará una estructura funcional basada en criterios de eficiencia y organización empresarial, integrada de la siguiente manera:

I. Órganos

La estructura orgánica de la Asociación se conformará por:

- a) Asamblea General, como órgano supremo;
- b) Consejo de Administración, como órgano de dirección estratégica;
- c) Comité de Vigilancia, como órgano de control y supervisión; y
- d) Administración Operativa, como instancia de ejecución.

II. Administración Operativa

El Consejo de Administración podrá designar a un Administrador o Gerente, quien será responsable de la ejecución operativa de la Asociación y contará con las siguientes facultades:

- a) Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración;
- b) Administrar los recursos de la Asociación;
- c) Supervisar la prestación de servicios;
- d) Proponer presupuestos y programas de operación; y
- e) Llevar el control contable y operativo.

El Administrador o Gerente podrá recibir una remuneración por sus servicios, siempre que ésta sea previamente autorizada por la Asamblea General, en los

términos y condiciones que la misma determine. Dicho cargo requerirá que quien lo desempeñe tenga la calidad de asociado.

III. Profesionalización

Para fortalecer su operación, la Asociación podrá:

- a) Contratar personal;
- b) Celebrar contratos de prestación de servicios;
- c) Externalizar funciones, tales como seguridad, suministro de agua o mantenimiento; y
- d) Implementar sistemas contables, administrativos y de control.

IV. Responsabilidad y control

El Administrador o Gerente responderá directamente ante el Consejo de Administración y podrá ser removido en cualquier momento por este.

El manejo de los recursos de la Asociación deberá sujetarse a:

- a) El presupuesto previamente aprobado;
- b) Auditorías internas o externas; y
- c) La rendición de informes periódicos obligatorios.

ARTÍCULO 73.- FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración es el órgano de representación legal de la Asociación y, en tal carácter, estará investido de las más amplias facultades de administración, dominio y pleitos y cobranzas, en los términos de la legislación civil aplicable, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula expresa conforme a la ley, y con las limitaciones previstas en los presentes Estatutos.

El ejercicio de dichas facultades se llevará a cabo por conducto del Presidente del Consejo de Administración o, en su caso, de los apoderados que el propio Consejo designe.

En consecuencia, el Consejo de Administración tendrá, de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes facultades:

I. En materia de pleitos y cobranzas:

Para promover, iniciar, continuar y concluir toda clase de juicios, procedimientos y medios de defensa, incluyendo el juicio de amparo; desistirse de los mismos; transigir y celebrar convenios; someter controversias a arbitraje; articular y absolver posiciones; recibir pagos; así como presentar denuncias y querellas y, en su caso, otorgar el perdón legal o desistirse de las mismas cuando proceda conforme a derecho.

II. En materia de administración:

Para administrar los bienes y recursos de la Asociación; celebrar y ejecutar toda clase de actos, contratos y convenios necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto social; abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias; nombrar, contratar, dirigir y remover al personal administrativo; representar a la Asociación ante toda clase de autoridades administrativas; y ejercer la representación patronal en términos de la legislación aplicable.

III. En materia financiera:

Para suscribir, avalar y endosar títulos de crédito en términos de ley; realizar toda clase de operaciones bancarias y financieras necesarias para la administración de la Asociación; y ejecutar el presupuesto aprobado por la Asamblea General.

Los actos que impliquen endeudamiento o la disposición de recursos en exceso de los montos autorizados por la Asamblea General requerirán, en todo caso, la aprobación previa de ésta.

IV. Actos de dominio:

Tratándose de actos de dominio sobre los bienes de la Asociación, se requerirá invariablemente:

- a) Acuerdo previo de la Asamblea General;
- b) Aprobación por mayoría calificada de los asociados presentes; y
- c) Su formalización mediante la firma conjunta del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración.

V. Delegación de facultades:

El Consejo de Administración podrá otorgar poderes generales o especiales, así como delegar facultades en uno o más apoderados o en el Administrador o Gerente, pudiendo revocar dichos poderes en cualquier tiempo. La delegación de facultades no exime al Consejo de Administración de las responsabilidades que le correspondan conforme a la ley y a los presentes Estatutos.

En ningún caso podrán delegarse actos de dominio sin autorización expresa de la Asamblea General.

ARTÍCULO 74.- FUNCIONAMIENTO Y EJERCICIO DE FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El ejercicio de las facultades conferidas al Consejo de Administración se sujetará a los principios de actuación colegiada, Administración control interno, legalidad y responsabilidad.

I. Forma de ejercicio:

Las facultades del Consejo se ejercerán conforme a las reglas siguientes:

- a) Los actos de administración y los relativos a pleitos y cobranzas podrán realizarse con la sola firma del Presidente del Consejo de Administración o del apoderado debidamente facultado;
- b) Los actos financieros de carácter relevante requerirán la firma conjunta del Presidente y del Tesorero; y
- c) Los actos de dominio requerirán, además de la autorización previa de la Asamblea General, la firma conjunta del Presidente y del Secretario.

II. Actuación colegiada:

El Consejo de ejercerá sus facultades mediante acuerdos adoptados en sesiones debidamente convocadas e instaladas conforme a los presentes Estatutos. Dichos acuerdos serán obligatorios para el Administrador o Gerente, así como para los apoderados designados.

III. Control y supervisión:

El Consejo de Administración tendrá, en todo momento, la facultad y la obligación de supervisar la gestión del Administrador o Gerente; verificar el cumplimiento del presupuesto y de los acuerdos de la Asamblea General; establecer mecanismos de control interno y seguimiento; y atender las observaciones que formule el Comité de Vigilancia.

IV. Responsabilidad:

Los integrantes del Consejo de Administración responderán solidaria o individualmente, según corresponda, por el ejercicio de sus facultades, en términos de la legislación aplicable y de los presentes Estatutos, especialmente por los actos realizados con dolo, mala fe, negligencia o en contravención de los acuerdos de la Asamblea General.

ARTÍCULO 75.- ATRIBUCIONES DE LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Las funciones de los integrantes del Consejo de Administración son de carácter personal e indelegable, salvo disposición expresa en contrario prevista en los presentes Estatutos o por acuerdo de la Asamblea General.

I. Presidente

Corresponde al Presidente:

- a) Representar legalmente a la Asociación con las facultades que establecen estos Estatutos y aquellas que, en su caso, le otorgue la Asamblea General;
- b) Vigilar el cumplimiento de los presentes Estatutos, de los reglamentos internos y de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Consejo de Administración;

- c) Convocar y presidir las sesiones del Consejo de Administración y de la Asamblea General;
- d) Dirigir las deliberaciones y ejecutar los acuerdos adoptados;
- e) Ejercer voto de calidad en caso de empate;
- f) Autorizar conjuntamente con el Tesorero los pagos y disposiciones de recursos, siendo corresponsable del manejo financiero;
- g) Informar periódicamente al Consejo de Administración y a la Asamblea General sobre el estado que guarda la administración;
- h) Delegar funciones de carácter operativo en el Secretario o en el Administrador o Gerente, sin perjuicio de su obligación de supervisión; y
- i) Las demás que le confieran los presentes Estatutos, la Asamblea General o el propio Consejo de Administración.

II. Secretario

Corresponde al Secretario:

- a) Auxiliar al Presidente en el despacho de los asuntos;
- b) Elaborar, resguardar y autorizar las actas de las sesiones del Consejo de Administración y de la Asamblea General;
- c) Llevar y mantener actualizado el padrón de asociados;
- d) Expedir, certificar y dar fe de constancias, actas y acuerdos;
- e) Elaborar y notificar convocatorias y órdenes del día;
- f) Llevar el archivo general de la Asociación, con excepción del archivo contable;
- g) Dar seguimiento a los acuerdos adoptados y notificar a los interesados; y
- h) Las demás que le confieran el Consejo de Administración o la Asamblea General.

III. Tesorero

Corresponde al Tesorero:

- a) Administrar, custodiar y controlar los recursos de la Asociación;
- b) Recaudar las cuotas y efectuar los depósitos en las cuentas bancarias a nombre de la Asociación;
- c) Realizar los pagos previamente autorizados, conjuntamente con el Presidente;
- d) Llevar la contabilidad y el control financiero, directamente o a través de profesionales especializados;
- e) Presentar periódicamente al Consejo de Administración los estados financieros correspondientes;
- f) Formular el proyecto de presupuesto anual;
- g) Vigilar que los recursos se destinen exclusivamente al cumplimiento del objeto de la Asociación;
- h) Promover la cobranza de cuotas ordinarias y extraordinarias;
- i) Implementar mecanismos de control interno, transparencia y rendición de cuentas;
- j) Responder por las irregularidades en el manejo de los recursos; y

k) Las demás que le confieran el Consejo de Administración o la Asamblea General.

IV. Vocales

Corresponde a los Vocales:

- a) Participar con voz y voto en las sesiones del Consejo de Administración;
- b) Supervisar el cumplimiento de los acuerdos adoptados y el adecuado funcionamiento de la Asociación;
- c) Apoyar en la ejecución de programas, actividades y comisiones que les sean encomendadas;
- d) Sustituir a los miembros propietarios conforme al régimen de suplencias que establezcan estos Estatutos;
- e) Integrar las comisiones de trabajo que determine el Consejo de Administración;
- f) Informar al Consejo de Administración sobre incidencias relevantes; y
- g) Las demás que les asigne la Asamblea General o el propio Consejo de Administración.

ARTÍCULO 76.- RESPONSABILIDAD DE LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los integrantes del Consejo de Administración serán responsables frente a la Asociación por los daños y perjuicios que causen con motivo de:

- a) Actos u omisiones contrarios a la ley, a los presentes Estatutos o a las resoluciones de la Asamblea General;
- b) El manejo negligente, doloso o fraudulento de los recursos de la Asociación;
- c) La omisión en el cumplimiento de sus funciones de vigilancia, control y administración; y
- d) La realización de actos fuera del ámbito de las facultades que les han sido conferidas.

La responsabilidad será solidaria entre los integrantes del Consejo de Administración, salvo que alguno de ellos:

- I. Hubiere votado en contra del acto dañoso y haga constar dicha circunstancia en el acta correspondiente; o
- II. No hubiere participado en la sesión en la que se hubiere adoptado la resolución respectiva.

La acción de responsabilidad podrá ser ejercida por:

- a) La Asamblea General;
- b) El Comité de Vigilancia, en su caso; y
- c) Asociados que representen, cuando menos, el diez por ciento del padrón.

Los integrantes del Consejo de Administración responderán con su patrimonio personal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que resulten aplicables conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO OCTAVO DE LOS AUXILIARES

ARTÍCULO 77. DE LOS ÓRGANOS DE APOYO (COMISIONES)

Las comisiones son órganos auxiliares del Consejo de Administración, con carácter estrictamente consultivo, propositivo y de apoyo operativo, que se constituyen para atender materias específicas relacionadas con el funcionamiento, conservación, administración y desarrollo del fraccionamiento.

I. Creación, naturaleza y límites

Las comisiones podrán ser creadas por acuerdo de la Asamblea General de Asociados o del Consejo de Administración, con carácter temporal o permanente, conforme a las necesidades de la Asociación.

En ningún caso las comisiones tendrán facultades de decisión, representación legal o administración, ni podrán obligar a la Asociación frente a terceros. Tampoco podrán invadir, sustituir o contravenir las atribuciones conferidas al Consejo de Administración, al Comité de Vigilancia o al Comité de Elecciones.

Sus opiniones, acuerdos y determinaciones tendrán carácter no vinculante, salvo autorización expresa del órgano competente.

II. Tipología de comisiones

Para el adecuado funcionamiento del fraccionamiento, podrán constituirse, de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes comisiones: Seguridad y Vigilancia; Finanzas y Administración; Mantenimiento e Infraestructura; Normatividad y Reglamentos; Participación Vecinal y Comunicación; Áreas Verdes y Medio Ambiente; Obras y Desarrollo; y Convivencia y Mediación.

La Asamblea General o el Consejo de Administración podrán crear, fusionar o suprimir comisiones adicionales, conforme a las necesidades de la Asociación.

III. Integración

Las comisiones se integrarán exclusivamente por asociados activos en pleno ejercicio de sus derechos. Su número será determinado por la Asamblea General o el Consejo de Administración, procurando que sea impar.

Cada comisión contará con un coordinador, designado por sus integrantes o por el propio Consejo de Administración. Asimismo, podrán participar invitados o asesores con voz pero sin voto, cuando la naturaleza de los asuntos lo requiera.

IV. Funciones

Corresponde a las comisiones: analizar los asuntos de su competencia; formular propuestas, recomendaciones y opiniones al Consejo de Administración; coadyuvar en la ejecución de actividades previamente autorizadas; dar seguimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo; apoyar en la supervisión de servicios, obras o actividades relacionadas con su materia; y rendir informes periódicos de sus actividades.

V. Duración

Las comisiones tendrán la duración que se establezca en el acuerdo de su creación y se extinguirán de pleno derecho al cumplirse su objeto, salvo disposición en contrario.

VI. Funcionamiento

Las comisiones actuarán conforme a los lineamientos que establezca el Consejo de Administración y sesionarán cuando sea necesario para el cumplimiento de su objeto.

Podrán celebrar sesiones de manera presencial, virtual o mixta mediante el uso de medios electrónicos que permitan la identificación de los participantes y la comunicación simultánea.

Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes y tendrán carácter de recomendaciones. De sus sesiones se levantará la constancia o minuta correspondiente cuando proceda.

VII. Convocatorias

Las convocatorias a sesiones de comisión podrán realizarse por cualquier medio, incluyendo electrónicos, con la anticipación razonable atendiendo a la naturaleza de los asuntos a tratar.

VIII. Rendición de cuentas y archivo

Las comisiones deberán informar periódicamente al Consejo de Administración, presentar reportes de actividades y resultados, y entregar la documentación generada para su debida integración y resguardo en el archivo de la Asociación.

IX. Coordinación

Las comisiones actuarán en todo momento bajo la coordinación del Consejo de Administración, el cual podrá instruir las, supervisarlas y dar seguimiento a sus actividades.

X. Carácter honorífico y responsabilidad

Los cargos dentro de las comisiones serán de carácter honorífico, sin remuneración alguna.

Sus integrantes no serán responsables por las decisiones adoptadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, salvo en los casos en que actúen con dolo, mala fe o en contravención a los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 78. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

El Comité de Vigilancia es el órgano de control, supervisión y fiscalización interna de la Asociación, encargado de vigilar el adecuado funcionamiento administrativo, financiero y operativo de la misma, así como el cumplimiento de los presentes Estatutos, reglamentos internos y de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

I. Integración y designación

El Comité de Vigilancia se integrará por tres miembros propietarios, designados por la Asamblea General, quienes ocuparán los cargos de Presidente, Secretario y Vocal.

La Asamblea General podrá designar suplentes, quienes sustituirán a los miembros propietarios en los casos de ausencia temporal o definitiva. Asimismo, podrá autorizar la designación de auxiliares o supervisores para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

II. Requisitos de elegibilidad

Para ser integrante del Comité de Vigilancia se deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para los miembros del Consejo de Administración, en términos del artículo correlativo de los presentes Estatutos.

III. Duración del encargo

Los integrantes del Comité de Vigilancia durarán en su encargo tres años, pudiendo ser reelegidos hasta por dos periodos consecutivos, salvo disposición en contrario de la Asamblea General.

IV. Suplencias y ausencias

Las ausencias de los integrantes se clasificarán en:

- a) Temporales, cuando no excedan de treinta días naturales; y
- b) Definitivas, cuando excedan dicho plazo, exista renuncia, remoción, incapacidad o cualquier otra causa que imposibilite el desempeño del cargo.

En caso de ausencia definitiva, el suplente correspondiente asumirá el cargo y concluirá el periodo respectivo.

V. Autonomía funcional

El Comité de Vigilancia actuará con plena independencia funcional respecto del Consejo de Administración, sin relación de subordinación, sin perjuicio de la coordinación institucional necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones.

VI. Fondo de operación

El Comité de Vigilancia podrá contar con un fondo de operación aprobado por la Asamblea General, cuyo monto se fijará en Unidades de Medida y Actualización (UMA).

El ejercicio de dicho fondo deberá:

- a) Destinarse exclusivamente al cumplimiento de sus funciones;
- b) Comprobarse documentalmente;
- c) Sujetarse a principios de legalidad, transparencia y rendición de cuentas; y
- d) No requerir autorización previa del Consejo de Administración, sin perjuicio de su revisión posterior por la propia Asamblea.

VII. Facultades y obligaciones

El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Supervisar que la administración de los recursos se realice conforme a los presentes Estatutos y a los acuerdos de la Asamblea General;
- b) Vigilar la actuación del Consejo de Administración y, en su caso, del Administrador o Gerente;
- c) Revisar los estados financieros, informes y documentación contable, y emitir los dictámenes correspondientes;
- d) Solicitar al Consejo de Administración o a la administración la información que estime necesaria para el cumplimiento de sus funciones;
- e) Verificar el adecuado manejo de los recursos y el cumplimiento del presupuesto aprobado;
- f) Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General;
- g) Recibir, analizar y, en su caso, dar seguimiento a quejas o denuncias relacionadas con posibles irregularidades;
- h) Formular recomendaciones, observaciones y proponer medidas correctivas o preventivas;
- i) Solicitar la práctica de auditorías internas o externas cuando lo considere necesario;
- j) Rendir informes periódicos a la Asamblea General;
- k) Solicitar al órgano competente la convocatoria a Asamblea General y, en su caso, convocarla directamente cuando se actualicen los supuestos previstos en estos Estatutos; y
- l) Las demás que le confieran los presentes Estatutos o la Asamblea General.

VIII. Sesiones

El Comité de Vigilancia sesionará de manera ordinaria cuando menos cada tres meses y de manera extraordinaria cuando las circunstancias lo requieran.

Para que las sesiones sean válidas se requerirá la asistencia de la mayoría de sus integrantes, y sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos de los presentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

IX. Limitaciones

El Comité de Vigilancia:

- a) No tendrá facultades de administración ni de representación legal de la Asociación;
- b) No podrá intervenir en la operación directa de los servicios;
- c) No sustituirá ni invadirá las atribuciones del Consejo de Administración; y
- d) No será responsable de la gestión administrativa ordinaria.

X. Procedimiento en caso de irregularidades

Cuando el Comité de Vigilancia detecte irregularidades:

- a) Deberá documentarlas fehacientemente;
- b) Notificarlas al Consejo de Administración para su atención;
- c) En caso de omisión o incumplimiento, informarlas a la Asamblea General; y
- d) Tratándose de irregularidades graves, solicitar o convocar a Asamblea General para que resuelva lo conducente.

En todos los casos, corresponderá exclusivamente a la Asamblea General determinar las sanciones o, en su caso, la remoción de los órganos de administración.

XI. Responsabilidad

Los integrantes del Comité de Vigilancia responderán por los daños y perjuicios que causen a la Asociación por dolo, mala fe, negligencia o incumplimiento de sus funciones, sin asumir responsabilidad por actos de administración que no ejecuten directamente.

XII. Naturaleza del cargo

Los cargos dentro del Comité de Vigilancia serán de carácter honorífico y no remunerado, salvo que la Asamblea General determine lo contrario en términos de los presentes Estatutos.

CAPITULO NOVENO DE LAS RESPONSABILIDADES

ARTÍCULO 79. DE LAS INFRACCIONES Y RESPONSABILIDADES

Se considerará infracción toda acción u omisión que contravenga lo dispuesto en los presentes Estatutos, sus reglamentos internos o los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General.

Las infracciones serán sancionadas en atención a su gravedad, previa sustanciación del procedimiento correspondiente y con pleno respeto a los principios de legalidad, debido proceso, audiencia y defensa del presunto infractor.

I. Clasificación de las infracciones

Las infracciones se clasificarán en:

- a) Leves; y
- b) Graves.

II. Infracciones graves

Se consideran infracciones graves, de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes:

- a) Proporcionar información falsa a la Asociación;
- b) Realizar actos de administración fraudulenta o en perjuicio del patrimonio de la Asociación;
- c) Utilizar indebidamente recursos, bienes o la representación de la Asociación;
- d) Intervenir directa o indirectamente, por sí o por interpósita persona, en contrataciones de la Asociación cuando exista conflicto de interés;
- e) Imponer, promover o ejecutar obligaciones a cargo de los asociados sin sustento estatutario o sin aprobación de la Asamblea General;
- f) Alterar, manipular u ocultar registros, archivos, padrones o información contable;
- g) Rendir informes falsos, incompletos o inexactos a la Asamblea General;
- h) Incumplir deliberadamente los acuerdos de la Asamblea General o ejecutarlos de manera parcial en beneficio propio o de terceros;
- i) Obstaculizar de manera intencional el funcionamiento de los órganos de la Asociación;
- j) Disponer de recursos de la Asociación para fines distintos a los autorizados;
- k) Otorgar préstamos con recursos de la Asociación sin autorización expresa de la Asamblea General; y
- l) Cualquier otra conducta que, por su naturaleza, cause un daño grave al patrimonio, funcionamiento o integridad institucional de la Asociación.

III. Consecuencias jurídicas

Sin perjuicio de las sanciones internas que correspondan, cuando los hechos puedan constituir ilícitos de carácter civil o penal, la Asociación, por conducto de su representante legal, podrá:

- a) Ejercer las acciones legales correspondientes; y
- b) Presentar las denuncias o querellas ante las autoridades competentes.

IV. Procedimiento sancionador

La imposición de sanciones deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- a) Notificación formal al presunto infractor de los hechos que se le imputan;
- b) Otorgamiento de un plazo razonable para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas;
- c) Análisis de los hechos, pruebas y alegatos por el órgano competente;
- d) Resolución debidamente fundada y motivada; y
- e) Garantía de audiencia previa a la emisión de la resolución definitiva.

V. Autoridad competente

Corresponderá a la Asamblea General determinar e imponer las sanciones tratándose de infracciones graves, previa sustanciación del procedimiento respectivo.

En el caso de infracciones leves, el órgano que determine la Asamblea General o el Consejo de Administración podrá conocer y resolver conforme a lo previsto en estos Estatutos y reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 80.- DE LAS SANCIONES

Las sanciones tienen por objeto preservar el orden interno, la legalidad, la disciplina asociativa y la adecuada convivencia entre los asociados, así como garantizar el cumplimiento de los presentes Estatutos, reglamentos y acuerdos de la Asamblea General.

I. Tipos de sanciones

Las sanciones aplicables, según la gravedad de la infracción, podrán ser:

- a) Amonestación verbal;
- b) Amonestación por escrito;
- c) Suspensión temporal de derechos como asociado;
- d) Suspensión temporal para desempeñar cargos dentro de la Asociación;
- e) Remoción del cargo que se ostente dentro de la Asociación;
- f) Inhabilitación temporal para ser electo a cargos de representación;
- g) Reparación de daños y perjuicios ocasionados a la Asociación; y
- h) Expulsión de la Asociación, en casos de extrema gravedad.

II. Criterios para la imposición de sanciones

Para la determinación de las sanciones se deberán considerar, entre otros, los siguientes elementos:

- a) La gravedad de la infracción;
- b) La intencionalidad o dolo en la conducta;
- c) La reincidencia;
- d) El daño causado a la Asociación o a terceros;
- e) El beneficio obtenido por el infractor; y
- f) Las circunstancias particulares del caso.

III. Aplicación de sanciones

Las sanciones deberán ser proporcionales a la infracción cometida y aplicarse conforme al procedimiento establecido en los presentes Estatutos.

Tratándose de infracciones graves, corresponderá a la Asamblea General resolver sobre la imposición de las sanciones.

Las infracciones leves podrán ser sancionadas por el Consejo de Administración o por el órgano que determine la Asamblea General, conforme a la normatividad interna aplicable.

IV. Suspensión de derechos

La suspensión de derechos implicará la limitación temporal de las prerrogativas del asociado, incluyendo, en su caso:

- a) Voz y voto en la Asamblea General;

- b) Participación en comités o comisiones; y
- c) Acceso a determinados servicios o beneficios, cuando así lo determine la resolución correspondiente.

V. Remoción e inhabilitación

La remoción de un cargo implicará la separación inmediata del mismo.

La inhabilitación impedirá al sancionado ser electo o designado para ocupar cargos dentro de la Asociación durante el periodo que determine la resolución.

VI. Expulsión

La expulsión procederá únicamente en casos de extrema gravedad o reincidencia reiterada, y deberá ser aprobada por la Asamblea General mediante resolución debidamente fundada y motivada.

La expulsión implicará la pérdida de la calidad de asociado, sin perjuicio de las obligaciones pendientes.

VII. Ejecución de sanciones

Las sanciones surtirán efectos a partir de su notificación al interesado, salvo disposición en contrario de la resolución correspondiente.

VIII. Registro

Las sanciones impuestas deberán constar en los registros de la Asociación para efectos de control, seguimiento y, en su caso, determinación de reincidencia.

ARTÍCULO 81.- DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

Los asociados tendrán derecho a impugnar las resoluciones que impongan sanciones, mediante los medios de defensa previstos en el presente artículo, garantizando en todo momento los principios de legalidad, debido proceso y acceso a una instancia de revisión imparcial.

I. Recurso de revisión

Contra las resoluciones emitidas por el Consejo de Administración u otro órgano distinto de la Asamblea General, procederá el recurso de revisión.

El recurso deberá interponerse por escrito dentro de un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, debiendo expresar los agravios correspondientes y, en su caso, ofrecer las pruebas que se estimen pertinentes.

II. Autoridad competente

El recurso de revisión será resuelto por la Asamblea General en la siguiente sesión ordinaria o en una extraordinaria convocada para tal efecto.

La resolución que emita la Asamblea General será definitiva e inapelable dentro del ámbito de la Asociación.

III. Recurso de reconsideración

Tratándose de resoluciones emitidas directamente por la Asamblea General, el interesado podrá solicitar su reconsideración ante la propia Asamblea.

Dicha solicitud deberá presentarse por escrito dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la resolución, debiendo fundar y motivar las razones de su petición.

IV. Efectos de la impugnación

La interposición de los medios de defensa no suspenderá la ejecución de la sanción impugnada, salvo que la Asamblea General determine lo contrario por causa justificada.

V. Resolución

Las resoluciones que recaigan a los medios de defensa deberán estar debidamente fundadas y motivadas, y serán notificadas al interesado en los términos que establezcan los presentes Estatutos o los reglamentos aplicables.

VI. Definitividad interna

Agotados los medios de defensa previstos en este artículo, se tendrá por concluida la instancia interna de la Asociación, sin perjuicio del derecho del interesado de acudir a las instancias legales que estime procedentes conforme a la legislación aplicable.

ARTÍCULO 82.- DEL QUÓRUM, VOTACIONES Y NOTIFICACIONES EN MATERIA DISCIPLINARIA

Las actuaciones, resoluciones y procedimientos en materia disciplinaria se sujetarán a las disposiciones del presente artículo, en concordancia con lo establecido en los artículos 79,80 y 81 de estos Estatutos.

I. Quórum de la Asamblea General

Para conocer, sustanciar y resolver asuntos disciplinarios, la Asamblea General sesionará válidamente con el quórum previsto en los presentes Estatutos.

Tratándose de la imposición de sanciones por infracciones graves, se requerirá la presencia de cuando menos la mayoría de los asociados con derecho a voto en

primera convocatoria. En segunda convocatoria, se estará a lo dispuesto en las reglas generales de quórum establecidas en estos Estatutos.

II. Mayorías para la adopción de resoluciones

Las resoluciones en materia disciplinaria se adoptarán conforme a las siguientes reglas:

- a) Las sanciones distintas a la expulsión se aprobarán por mayoría simple de los asociados presentes con derecho a voto;
- b) La expulsión requerirá el voto favorable de cuando menos las dos terceras partes de los asociados presentes en la Asamblea General;
- c) En caso de empate, el Presidente de la Asamblea tendrá voto de calidad, salvo en el caso de expulsión.

III. Excusa y conflicto de interés

Los asociados que tengan interés directo o indirecto en el asunto, o que guarden relación personal, familiar o profesional con el presunto infractor, deberán excusarse de participar en la deliberación y votación correspondiente.

La omisión de excusarse podrá ser considerada como falta a los presentes Estatutos.

IV. Notificaciones

Las notificaciones en materia disciplinaria deberán realizarse de manera fehaciente y podrán efectuarse por cualquiera de los siguientes medios:

- a) Personalmente;
- b) Por escrito entregado en el domicilio registrado del asociado;
- c) Por medios electrónicos previamente autorizados por el asociado; o
- d) Por cualquier otro medio que garantice la recepción y conocimiento del acto.

Las notificaciones surtirán efectos a partir de su recepción o, en su caso, cuando exista constancia de su envío y disponibilidad para el interesado.

V. Cómputo de plazos

Los plazos establecidos en materia disciplinaria se computarán en días hábiles, salvo disposición expresa en contrario, y comenzarán a correr a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

VI. Registro y archivo

Toda actuación, resolución y sanción en materia disciplinaria deberá constar por escrito y formar parte del expediente respectivo, el cual será resguardado por la Asociación conforme a sus políticas de archivo y confidencialidad.

VII. Supletoriedad

En lo no previsto en el presente artículo, serán aplicables de manera supletoria las disposiciones generales de funcionamiento de la Asamblea General y, en su caso, la legislación civil aplicable.

CAPITULO DECIMO DE LOS EXTRANJEROS

ARTÍCULO 83. CLÁUSULA DE EXTRANJEROS

Todo extranjero que, en el acto de constitución de la Asociación o en cualquier tiempo posterior, adquiera la calidad de asociado o cualquier derecho derivado de los presentes Estatutos, se considerará, por ese solo hecho, como mexicano respecto de dichos derechos y de las obligaciones que de ellos se deriven.

En consecuencia, se obliga a no invocar la protección de su gobierno, ni a solicitar la intervención de autoridades extranjeras, bajo la pena, en caso de contravenir lo anterior, de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos que hubiere adquirido en la Asociación.

La aceptación de esta cláusula será obligatoria para todo extranjero que adquiera derechos en la Asociación, entendiéndose otorgada por el solo hecho de su adquisición, sin necesidad de declaración expresa adicional.

ARTÍCULO 84. JURISDICCIÓN Y MEDIOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Para la interpretación, cumplimiento y ejecución de los presentes Estatutos, se observará lo siguiente:

I. Acatamiento expreso

Los asociados se someten expresamente a las leyes aplicables y a la jurisdicción de los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el fraccionamiento o el domicilio de la Asociación.

II. Renuncia de fuero

Los asociados renuncian de manera expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

III. Medios de solución de controversias y acciones legales

La Asociación, por conducto de sus órganos competentes, podrá optar, según lo estime conveniente, por cualquiera de las siguientes vías:

- a) Procedimientos judiciales ante las autoridades competentes;
- b) Mecanismos alternativos de solución de controversias; y
- c) Vías ejecutivas o cualquier otra acción legal procedente para el cobro de adeudos o la defensa de sus derechos.

IV. Obligaciones relacionadas con notificaciones

Los asociados estarán obligados a mantener actualizados sus datos de contacto y a revisar periódicamente los medios de notificación establecidos por la Asociación.

La falta de actualización o de consulta no invalidará las notificaciones realizadas conforme a los presentes Estatutos, las cuales surtirán plenos efectos legales.

Se resolverán conforme a jurisdicción competente.

CAPITULO DECIMO PRIMERO DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 85. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

La Asociación se disolverá por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría calificada de cuando menos las dos terceras partes de los asociados presentes;
- b) Por resolución de autoridad competente, en términos de la legislación aplicable;
- c) Por imposibilidad de cumplir su objeto social; y
- d) Por las demás causas previstas en la ley.

I. Efectos de la disolución

Disuelta la Asociación, ésta conservará su personalidad jurídica exclusivamente para efectos de su liquidación.

II. Nombramiento de liquidadores

La Asamblea General designará uno o más liquidadores, quienes asumirán la representación legal de la Asociación durante el proceso de liquidación.

A falta de designación expresa, el Consejo de Administración fungirá como liquidador.

III. Facultades de los liquidadores

Los liquidadores tendrán las más amplias facultades para:

- a) Concluir las operaciones pendientes;
- b) Cobrar los créditos a favor de la Asociación;
- c) Pagar las deudas y obligaciones, incluyendo las de carácter laboral, fiscal y contractual;
- d) Enajenar los bienes necesarios para cubrir las obligaciones;
- e) Representar a la Asociación en juicio y fuera de él;
- f) Formular el balance final de liquidación; y
- g) Realizar todos los actos necesarios para la conclusión del proceso liquidatorio.

IV. Destino del patrimonio

Una vez cubiertas todas las obligaciones, el remanente del patrimonio se destinará conforme a lo siguiente:

- a) A los asociados, en proporción a sus aportaciones, salvo disposición distinta de la Asamblea General; o
- b) A los fines que determine la Asamblea General, siempre que sean compatibles con el objeto social de la Asociación y la legislación aplicable.

V. Cancelación registral

Los liquidadores deberán gestionar la cancelación de la inscripción de la Asociación ante el Registro Público correspondiente.

VI. Conservación de documentos

Los libros y documentos de la Asociación deberán conservarse por un plazo mínimo de cinco años, bajo la responsabilidad de la persona que designe la Asamblea General.

CAPITULO DECIMO SEGUNDO DE LA INTERPRETACIÓN NORMATIVA

ARTÍCULO 86. INTERPRETACIÓN

Se privilegiará en todo momento la conservación de los actos jurídicos realizados al amparo de los presentes Estatutos, de manera que, en caso de duda, se optará por la interpretación que permita su validez y eficacia.

Los títulos o encabezados de los artículos del presente Estatuto tienen únicamente fines de identificación, orden y referencia, por lo que no afectarán, limitarán ni ampliarán el alcance ni la interpretación de sus disposiciones.

La interpretación del presente Estatuto se realizará atendiendo exclusivamente al texto de cada disposición, conforme a su sentido jurídico propio y a las reglas de interpretación aplicables.

En caso de duda o ambigüedad, las disposiciones se interpretarán de manera sistemática, considerando el Estatuto en su conjunto, procurando la coherencia entre sus normas y privilegiando aquella interpretación que permita el cumplimiento del objeto social de la Asociación.

Asimismo, se atenderá a

la finalidad de la norma, a los principios que rigen la actuación de la Asociación y, en su caso, a la legislación aplicable.

ARTÍCULO 87. LEY APLICABLE

Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Estatuto, los asociados, los integrantes de los órganos de la Asociación y, en su caso, cualquier persona que se vincule jurídicamente con la misma, se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Morelos, con sede en el municipio de Temixco.

En consecuencia, renuncian de manera expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

Asimismo, para todos los efectos legales, serán aplicables las leyes vigentes en el Estado de Morelos.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Estatuto entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación por la Asamblea General de Asociados.

SEGUNDO.- Los asociados existentes a la fecha de entrada en vigor del presente Estatuto deberán regularizar su situación conforme a sus disposiciones dentro de un plazo máximo de noventa días naturales, contados a partir de su entrada en vigor, en los términos que determine el Consejo de Administración.

TERCERO.- Los órganos de la Asociación que se encuentren en funciones a la entrada en vigor del presente Estatuto continuarán ejerciendo sus cargos hasta la conclusión del periodo para el cual fueron designados, salvo que la Asamblea General determine lo contrario.

CUARTO.- Las cuotas, obligaciones económicas y demás disposiciones de carácter financiero vigentes al momento de la entrada en vigor del presente Estatuto continuarán aplicándose hasta en tanto la Asamblea General determine lo conducente conforme al nuevo marco normativo.

QUINTO.- Los reglamentos internos, lineamientos y demás disposiciones complementarias deberán adecuarse a lo previsto en el presente Estatuto dentro de un plazo razonable, sin que su falta de actualización inmediata afecte la validez de los actos de la Asociación.

APROBACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES

Acto seguido, el Presidente de la Asamblea hizo del conocimiento de los asistentes el proyecto de Estatutos Sociales que regirán la organización y funcionamiento de la ASOCIACIÓN DE COLONOS GRANJAS MÉRIDA, A.C., mismo que fue previamente puesto a disposición de los asociados para su análisis y consideración.

Una vez dado lectura al contenido de dicho proyecto y ampliamente discutidas sus disposiciones por los presentes, se sometió el asunto a consideración de la Asamblea, la cual, por unanimidad de votos de los asociados presentes, o por la mayoría legal y estatutariamente requerida, según corresponda, adoptó el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueban en todos y cada uno de sus términos los Estatutos Sociales de la ASOCIACIÓN DE COLONOS GRANJAS MÉRIDA, A.C., integrados por las disposiciones relativas a su denominación, naturaleza jurídica, domicilio, duración, objeto social, derechos y obligaciones de los asociados, órganos de gobierno,

administración, vigilancia, régimen de sesiones y asambleas, patrimonio, cuotas, medios electrónicos, notificaciones, así como las demás normas contenidas en el texto presentado a esta Asamblea

SEGUNDO. Los Estatutos aprobados formarán parte integrante de la presente acta y regirán plenamente la vida interna de la Asociación a partir de la fecha de su aprobación y, en su caso, de su formalización e inscripción conforme a la legislación aplicable.

TERCERO. Se faculta al Presidente, al Secretario y a las personas que designe la Asamblea, para realizar todos los actos necesarios para la protocolización de los Estatutos ante Notario Público, así como para efectuar las gestiones, aclaraciones, correcciones de forma, adecuaciones de técnica jurídica e inscripciones que resulten necesarias ante cualquier autoridad administrativa o registral competente, siempre que dichas modificaciones no alteren el sentido sustancial de los acuerdos adoptados por la Asamblea.

No habiendo observaciones adicionales al proyecto presentado, se tuvo por definitivamente aprobado el texto de los Estatutos Sociales, ordenándose su incorporación íntegra al apéndice de la presente acta para todos los efectos legales a que haya lugar.