

Estatutos de la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C.

1 Estatutos

1.1 Estos Estatutos han sido aprobados por la Asamblea General de los dueños propietarios, incluyendo todas las enmiendas hasta que y incluyendo el **14 de diciembre 2010**. Cualquier asociado que voila a sabiendas los Estatutos del Lomas del Manglar, y que sea notificado por el Presidente o por el Consejo Directivo, pero se niegue volver a confirmar dentro de tres (3) días de recibir tal notificación, a partir del día siguiente, ya no más será considerado como un asociado en posición buena. Tal asociado no será elegible asumir un cargo o hablar en las reuniones.

1.2 La Asociación se constituye bajo el Nuevo Código Civil Presente del Estado de Jalisco. El 22 de abril 1999, los Estados Unidos de México, SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, OFICINA REGIONAL DE GUADALAJARA PA1.-37364 (Escritura Número 3486) otorgó a la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. el derecho de administrar el total del desarrollo urbano bajo de las condiciones de la Ley aplicable.

2 Nombre

1. El nombre de esta Sociedad es: Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. de Chapala.
2. La Asociación tendrá su dirección en el Fraccionamiento Lomas del Manglar, Municipio de Chapala. Estos son los Estatutos, las autoridades operativas de la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. en Jalisco.
3. La duración de la Asociación será indefinida.

4. La Asociación no entrará en inversiones de bienes raíces por ganancia capital, ni entrará en ningunos otros actos al contrario de los permitidos bajo del Artículo 27 de la Constitución General de la República.

3 Objeto

1. Encargarse de los Servicios Públicos como el entrega del agua, alumbrado publico, calles y banquetas, seguridad, jardines y árboles públicos, recolección de basura, y asegurar que sean cumplidos las prácticas medioambientales recomendadas.
2. Hacer cumplir todas las reglas y reglamentaciones aprobadas por la Asamblea General.
3. Cooperar con los autoridades Municipales, Estatales, y Federales en reconocimiento que sus mandatos legales toman precedencia.
4. Promover el mejoramiento de Lomas del Manglar.

4 Asociados

- 4.3 Afiliación en la Asociación comprenderá a los siguientes:

4.1 Asociado Activo

1. Una persona que es dueño de una o más propiedades residenciales en Lomas del Manglar que no se encuentra morosa en su pago del amillaramiento o de los amillaramientos de el o de ella a la Asociación es un Asociado Activo.
2. Una persona que es dueño de uno o más lotes vacantes en Lomas del Manglar, y quien, con la aprobación del Consejo Directivo, usa con regularidad el agua y/o otros recursos de la Asociación, y que no se encuentra morosa en su pago del amillaramiento o de los amillaramientos de el o de ella a la Asociación, es un Asociado Activo.

3. Un Asociado Activo (o pareja conyugal o copropietarios) tendrá el derecho a solo un voto (sin tener en cuenta del número de las propiedades que tiene) y tendrá el derecho de asumir un Cargo.

4.2 Asociado No Numerario

4.4 Una persona que es dueño de uno o más lotes vacantes en Lomas del Manglar, que no usa con regularidad el agua ni otros recursos de la Asociación, podría, por pagar una cuota anual reducida, hacerse un Asociado No Numerario de la Asociación. Asociados No Numerarios tendrán el derecho de asistir a las reuniones, votar con peso de influencia reducida a prorrata de la cuota pagada, pero no tendrán el derecho de asumir un cargo.

4.3 Asociado Moroso

4.5 Un asociado cuyo amillaramiento o cuyos amillaramientos se quedan pendientes por más de treinta (30) días desde la fecha del amillaramiento/amillaramientos será juzgado moroso. Asociados Morosos no tendrán el derecho votar (sin tener en cuenta del número de las propiedades de que son dueños) y no tendrán el derecho de asumir un cargo.

4.4 Transferencia de Propiedad

4.6 Cada vez que un miembro transfiera su propiedad de el/ella a otra persona, el/ella tendrá que avisar al Consejo Directivo dentro de diez (10) días de tal transferencia y proveerá al propietario nuevo posible con una copia de estos Estatutos. El propietario nuevo tiene que hacerse un asociado de la Asociación.

4.5 Construcción

4.7 Cuando un propietario de un lote vacante decida realizar construcción en su lote, el propietario debe, si ya no sea asociado de la Asociación, hacerse un Asociado al recibir la aprobación

de sus planos de la construcción aprobadas como especificados por Artículo III “Permiso de Construcción” de las Reglamentaciones Sobre Construcción y Zonificación de Lomas del Manglar.

5 Amillaramiento Anual

5.8 Los Asociados deberán pagar el Amillaramiento Anual como aprobado por la Asamblea General. El Amillaramiento Anual se comprenderá de los elementos siguientes:

1. Energía Eléctrica para las luces de las calles y de la seguridad pública.
2. Energía Eléctrica para el agua.
3. Recolección de la basura.
4. Jardinero para espacios públicos.
5. El mantenimiento del equipo de capital de la Asociación y instalaciones públicas, por ejemplo el pozo, la bomba, el sistema de puertas.
6. Registro y Protocolización de las Actas de Reuniones y Estatutos.
7. Honorarios para servicios especiales como aprobado por el Consejo.
8. Fondo de contingencia para otros gastos misceláneos de la Asociación.
9. Concesión de Agua – Comisión Nacional del Agua (C.N.A.)
10. Mantenimiento General de los espacios comunes (calles, farolas, etc.).
11. Honorarios del Contador y comisiones bancarias.
12. Servicios legales según sean necesario.

5.9 El Presupuesto Anual y el Amillaramiento Anual deben ser aprobada por la Asamblea General en su reunión anual del cuarto trimestre (diciembre) y debe cubrir todos de los gastos previstos para el próximo año como definido en el Presupuesto Anual.

5.10 Los Asociados deberán pagar el Amillaramiento Anual y cualquier Amillaramiento Especial (cuando sea necesario) dentro de los treinta (30) días después de recibir la Notificación del Amillaramiento. *Es la responsabilidad y obligación de cada residente de pagar todas las cuotas del fraccionamiento a tiempo sin requerir de recordarle constantemente.*

5.11 Notificación del Amillaramiento Anual será desempeñado a través del procedimiento descrito en Artículo seis (6).

5.12 Todos los Asociados están obligados a pagar las cuotas del Amillaramiento Anual impuestos por la Asociación en una base oportuna sin tener en cuenta si eligen emplearse útilmente de alguno o todos de los servicios proveídos por la Asociación.

5.13 Asociados se considerarán morosas si su/sus cuenta(s) permanece(n) sin pagar treinta (30) días después de la fecha de la recepción de factura.

5.14 El Consejo Directivo está autorizado establecer una tasa de interés atrasada de cuatro por ciento (4%) por mes para añadirse a las cuentas morosas hasta que son pagados en su totalidad.

5.15 El Consejo Directivo, como autorizado por un voto especial de la Asamblea General, y después de proveer la notificación al Asociado Moroso de tal propósito, puede valorar al Asociado Moroso una cuota adicional compuesto por el costo del mantenimiento más un recargo de veinticinco por ciento (25%) a fin de mantener la apariencia aceptable en general de la propiedad.

5.16 El Consejo Directivo está autorizado y obligado para tomar las medidas que considere necesarias, incluyendo medidas legales para asegurar colección de cuentas morosas.

5.17 El Consejo Directivo está autorizada, siempre atacando con la ley mexicana relevante, restringir el acceso de un Asociado Moroso a cualquier o todos de los servicios o de las instalaciones de la Asociación, incluyendo restringiendo severamente o totalmente la entrega del agua al Asociado Moroso desde las líneas principales de la Asociación.

5.18 Una vez que le entrega del agua al Asociado Moroso ha sido oficialmente restringido por falta de pagar las cuotas, antes de volver a conectarlo al sistema de la entrega del agua de la Asociación, todos los atrasos y los gastos relacionados más una cuota de reconexión de no menos que la Cuota Para Enganchar el Agua de la Construcción Nueva que se hace referencia en

Artículo VIII de la Reglamentación Sobre Construcción y Zonificación de la Asociación deberán pagadas. Manipular con los mecanismos de la restricción de entregar el agua no será tolerado.

5.19 Sujeto a los párrafos 5.13 and 5.18 mencionados arriba, si queda una delincuencia no resuelto por más de doce (12) meses después de fecha de una notificación oficial del Consejo Directivo, aconsejando al dueño o su representante de las circunstancias y consecuencias de no corregir inmediatamente la delincuencia, el nombre del Asociado será borrado de la lista de la Asociación, y la propiedad será declarada inelegible de recibir ningunos servicios ulteriores de la Asociación. Antes de ser restituido, el dueño propietario que solicita reintegración de la propiedad inelegible deberá pagar las cuotas de ingresar completas y los depósitos con referencia en Artículo VIII de la Reglamentación Sobre Construcción y Zonificación de la Asociación, y además, a la discreción del Consejo Directivo, todos las cuotas pendientes delincuentes más gastos y interés, incluyendo los del período inelegible.

5.20 Las reglamentaciones medioambientales de este fraccionamiento están diseñados para proteger nuestro medioambiente frágil, mantener un estándar alto de saneamiento, y mejorar el ambiente general del fraccionamiento. Desafortunadamente, existen algunas personas entre nosotros que optan ignorar estas reglamentaciones, y posteriormente ponen la carga de limpieza y restauración en los otros Asociados. Para animar todos los Asociados y residentes a cumplir con estas reglamentaciones, y penalizar aquellas que optan ignorar estas reglamentaciones, el Consejo ha aprobado la estructura de multa siguiente: Por violación de los Estatutos 8, 9, y 10 del Artículo V de la Reglamentación de Construcción y Zonificación, primera infracción \$250 MN (pesos); segunda infracción \$500 MN (pesos); infracciones tercera y subsecuentes \$1'000 MN (pesos), cada uno debe que pagar dentro de los cinco (5) días a partir de la notificación

5.21 Propietarios de lotes baldíos serán amillarados con una cuota anual de \$1'000MN (pesos).

6 Notificación

6.22 Todos los Asociados de la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C., serán notificados por uno de lo tres métodos siguientes:

1. Por correo electrónico se considerará entregada a menos que el remitente del correo electrónico reciba notificación de no entrega dentro de los quince (15) días de la fecha en que el mensaje fue enviado.
2. Por correo ordinario, si el asociado de la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. provea al secretario con un sobre pagado por adelantado con dirección propia. Es la responsabilidad del asociado asegurar que sean proveídos sobres suficientes. Una fotografía digital de la carta que se entregan al funcionario de correos local será tomado, y el asociado se considerará notificado después de los quince (15) días del envío.
3. Por una carta situada visiblemente en la propiedad del asociado. Se tomará una fotografía digital del aviso dejado, y el asociado se considerará notificado después de los quince (15) días de situarla.

Este procedimiento de notificación será utilizada para las Notificaciones del Amarillamiento, actas de reuniones, programas de reuniones, y todo de la correspondencia oficial entre la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. y el asociado.

6.1 Programación de las Notificaciones

6.23 Notificación de las reuniones habituales de la Asamblea General y cualquier Reunión Extraordinaria, incluyendo sus propuestas de programa, serán proveídas a todos de los Asociados Activos al menos de quince (15) días antes de la fecha de la reunión propuesta. Notificación de las reuniones de los Directores (únicamente al los Directores y al Comisario) será proveída al menos de cinco (5) días antes de la fecha de la reunión propuesta.

6.24 La Notificación del Amarillamiento será entregada a los asociados durante la primera semana de enero después de la Reunión General de la Asamblea en la que el Presupuesto Anual y Amarillamiento Anual se acordaron.

7 Reuniones

7.25 Reuniones habituales de la Asamblea General serán convocadas una vez al año durante la primera mitad del mes de diciembre. Reuniones de los Directores serán convocadas al menos una vez por trimestre, o con más frecuencia a petición del Presidente o cualesquier de dos Directores. Reuniones Extraordinarias pueden ser convocadas por cualquier Director a petición de un mínimo de tres Asociados Activos o por petición escrita del Comisario (Auditor Estatutario).

7.26 Las Reuniones no están obligadas a considerar cualesquier asuntos no incluidos en la notificación respectiva.

7.27 La Autoridad Suprema de la Asociación reside con la Asamblea General. Todos de las acciones trascendentes emprendidas por el Presidente y/o cualquier otro asociado del Consejo Directivo en nombre de la Asociación deben ser aprobadas por un quórum de los Asociados.

7.28 Un quórum de las reuniones Habituales y Extraordinarias de la Asamblea General será cincuenta (50%) por ciento de los Asociados Activos presente en persona, o través de un poder escrito. Si no se presenta un quórum completo, después de un retaso de diez (10) minutos de la hora indicada normal, los votantes registrados y los poderes oficiales constituirán un quórum.

7.29 Si se solicita por un asociado quien espera a estar ausente en la fecha de una reunión, un poder oficial escrito se pondrá a disposición de ese asociado por el Presidente de la asociación: será numerado y un registro guardado de cuando y a de quien se lo proporcionado. Este formulario tendrá un espacio en el cual del asociado podría indicar, por referencia a un asunto en el programa publicado, de esa reunión, como el o ella quiere votar. El titular del poder actuará para el asociado para todo otro asunto realizado durante esa reunión. Ninguna otra forma de poder será aceptada. Ningún asociado puede presentar y votar más de un (1) poder. La solicitud de poderes es fuertemente desalentado.

7.30 Un quórum de las reuniones del Consejo Directivo constará en tres (3) asociados del Consejo.

7.31 Ningunas decisiones no se tomarán por el Consejo Directivo excepto en las reuniones

regularmente programadas en que hay un quórum presente y se toman las Actas.

7.32 Los Encargados y el Consejo Directivo serán elegidos para unos mandatos de un año a la Reunión Anual en General del diciembre. El Consejo comprenderá de cinco (5) Asociados Activos; incluyendo Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Director en General.

7.33 Las reuniones Habituales y Extraordinarias de la Asamblea General se llevarán a cabo de conformidad con las reglamentaciones contenidas en la última edición de las "Reglas del Orden de Robert" (*Robert's Rules of Order*), en todos los casos donde son aplicables y no sean incompatibles con estos Estatutos.

7.34 El Orden del Asunto en las Reuniones Habituales y Extraordinarias de la Asamblea General será como sigue:

1. Nombramiento por el Presidente de un Encargado de Registro (normalmente el Secretario de la Asociación) quien se registrará a los Asociados y poderes asistiendo.
2. Llamar al Orden.
3. Determinación del Quórum.
4. Receso y llamar al orden otra vez, si se requiere, a constituir un quórum de acuerdo con párrafo 7.28 arriba.
5. Lectura de las Actas de la Reunión Habitual en General anterior y, donde sean aplicables, las Actas de Reuniones Extraordinarios.
6. Reporte del Tesoro.
7. Reporte del Comisario (si se aplica).
8. Reportes de los Comités (si se aplican).
9. Reporte del Presidente.
10. Asuntos de la Asamblea General según de la Programa de la Reunión. (Tomar nota: nominación y elección de los Encargados y Directores para el próximo año se celebrarán a la Reunión Habitual de la Asamblea General del diciembre).

11. Otros asuntos.
12. Aplazamiento.

8 Poderes, Funciones y Obligaciones de los Encargados y Directores

8.1 El Presidente

1. Presidir a las reuniones de la Asamblea General, de las Extraordinarias, y las del Consejo Directivo.
2. En la primera Reunión Anual de la Asamblea General, nombrar un Comisario para servir por un período de un año. (El Comisario debe ser un asociado activo de la Asociación).
3. Aprobar todos los desembolsos mayores de la Asociación.
4. Preparar, con ayuda de los Encargados el Presupuesto y el Amillaramiento Anual que se presentarán en la Reunión del diciembre.
5. Aprobar y distribuir a los Asociados las Actas de todas de las reuniones.
6. Realizar las demás funciones que normalmente corresponden al Cargo del Presidente.

8.2 El Vicepresidente

1. Ayudar al Presidente o Co-Presidente en todos los asuntos y, en al ausencia de ambos, asumir todas de las funciones del Cargo de ser Presidente.
2. Presidir sobre todos de los subcomités establecidos por el Consejo Directivo.
3. Aprobar todos los desembolsos mayores de la Asociación.

8.3 El Secretario

1. Mantener un registro de los procedimientos de todas las reuniones.
2. Dar Notificación de las Reuniones. Junto con el Presidente, preparar un Programa para todas de las reuniones.
3. Aprobar todos los desembolsos mayores de la Asociación.

8.4 El Tesoro

1. Supervisar la recolección de todos los fondos debidos a la Asociación.
2. Mantener los registros financieros de la Asociación.
3. Aprobar todos los desembolsos mayores de la Asociación.
4. Pagar todas las Cuentas de la Asociación.

8.5 El Comisario (Auditor Estatutario)

1. Ejercer vigilancia en nombre de los Asociados sobre los registros contables y la aplicación de los Estatutos, Reglamentaciones, y decisiones de la Asamblea General por los Directores.
2. Tener la autoridad dejar en suspenso cualquiera moción o elección hecho por el Consejo por un período de treinta días.
3. Asistir a las Reuniones de Directores y otras con voz, pero sin voto.

8.35 El Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesoro tendrán la autoridad de firmar de los fondos de la Asociación.

8.36 Todos los cheques girados por la Asociación requerirán la firma de cualesquier de dos de los encargados anteriores.

8.37 El año fiscal de la Asociación se terminará el 31 de diciembre.

8.38 Directores no recibirán ninguna remuneración por sus servicios.

8.39 La Asociación está en acuerdo que los Encargados y los Directores individuales serán sostenidos inculpables, y no sujeto a responsabilidades personales, mientras que actúan para la Asociación dentro de la Ley Mexicana y dentro del alcance de éstos Estatutos.

8.40 El Consejo Directivo, como definido en párrafo 7.32 anteriormente tendrá el poder de representar y administrar los asuntos del Fraccionamiento (de acuerdo con la Ley Mexicana), representar y administrar frente a cualquier clase de entidad legal, sea administrativa, laboral, federal, estatal o local, y hacer contratos y pagar las cuentas sujeto as las limitaciones de los artículos anteriores.

9 Uso de Propiedad

9.41 Todas de las propiedades individuales de la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. están divididas en zonas para viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios. La construcción de edificios multifamiliares y semi-adosados, casitas adicionales independientes en un solo lote, o subdivisión de una vivienda existente en dos o más unidades de vida independientes es **estrictamente prohibido**.

9.42 Ocupación de casitas existentes es estrictamente para miembros de la familia y de invitados de los dueños quienes no les pagan a ellos. El uso de tales casitas como productores de ingresos es **estrictamente prohibido**. Ocupantes de tales unidades a partir del 10 de Marzo 2010 les permitirán permanecer.

9.43 Si se violan estas estipulaciones, los propietarios serán sujeto inmediatamente a medidas punitivas proveídas por la Ley Mexicana y por las reglamentaciones de esta Fraccionamiento. Cualquier gasto de prosecución será al costo del infractor. Además, cualesquier de las medidas punitivas permitidas bajo de los estatutos de la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. serán aplicados, tal como la suspensión del uso del sistema de entregar agua de la Asociación. Se permitirá arrendamiento de corto o largo plazo de una propiedad entera a una sola familia inquilino por un propietario ausente, para ocupación no comercial.

9.44 Propietarios que arriendan su propiedad a otros deben informar el agente de alquiler, el

arrendatario o inquilino de estas reglamentaciones, de antemano, y el arrendatario o inquilino, si o no informado por el propietario o el agente de alquiler, será obligado atenerse todas de las estipulaciones contenidas aquí dentro.

9.45 El número de personas que ocupan cualquier propiedad residencial como residentes o arrendatarios no superará dos personas por recámara, los bebés y los niños muy pequeños exceptuados.

9.46 En el caso de que una propiedad de un Asociado sea arrendada o alquilada, y la cuenta del Asociado está en mora por más de treinta (30) días, la Asociación tendrá el derecho para exigir el pago completo de la cantidad en mora del agente de alquiler o del inquilino.

9.47 Asociados que desean vender su propiedad deben obtener primo una descarga escrita del Consejo Directivo que certifica que todos las cuotas y otras obligaciones al fraccionamiento Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. son totalmente pagadas y actual.

10 Misceláneo

10.48 La Asociación proveerá el seguro de responsabilidad civil general para todos los trabajadores de jornada completa, trabajando en las zonas comunes. Propietarios individuales serán responsables por su propio seguro de responsabilidad civil de sus propias propiedades.

10.49 Asociados No Numerarios que eligen pagar el Amillaramiento Anual en total tendrán el derecho utilizar todos de los servicios proveídos por la Asociación y disfrutar todos los privilegios disfrutados por Asociados Activos, incluyendo el derecho votar completo y asumir un cargo.

10.50 Estos Estatutos y/o La Reglamentación de Construcción y Zonificación podrían ser enmendado en cualquier Reunión Habitual de la Asamblea General por un voto de una mayoría de dos tercios (2/3), a condición de que las enmiendas propuestas han sido presentadas, por escrito, con la Notificación de tal reunión.

10.51 Con el fin de que todos de los residentes puedan disfrutar esta fraccionamiento al máximo, requerimos su cooperación con los siguientes:

1. Los perros deben estar bajo del control de sus dueños en todo momento, y por favor recoger los heces su sus animales.
2. Cualquier/cualesquier perro(s) que ha (han) sido agresivo y ha(n) sido juzgado como una amenaza para cualquier asociado del fraccionamiento o a sus mascotas será reportado al Consejo Directivo por escrito. Entonces El Consejo le notificará al dueño del perro (los perros) por escrito que el perro/los perros infractor(es) deberá(n) ser por correa en todo momento cuando esté(n) fuera de la propiedad del dueño y dentro de los límites del fraccionamiento. Dejar de hacerlo resultará que el Consejo Directivo, como un conjunto, se acercarán a los autoridades municipales por remediarlo.
3. Disfrute su música y sus fiestas al aire libre, sin embargo, se obliga a Ud. asegurar que Ud. no abuse a sus vecinos por cualquier hora del día. Si su música es bastante fuerte para molestar a otros, es demasiado fuerte. Más específicamente, poner música que da una molestia a los vecinos después de las 22:00 horas (10:00 PM) es estrictamente prohibido. Cada infracción es punible por una multa de no menos de mil (\$1'000) MN (pesos), ni más de diez mil (\$10'000) MN (pesos), y/o por terminación de los servicios del fraccionamiento, incluyendo la entrega de agua doméstico, por ofensas de repetición.
4. No tire basura o hierba cortada del jardín en lotes baldíos ni en el arroyo. Basura doméstica debe ser bien empaquetada y puesta en la calle para recogerla el martes por la mañana.

10.52 Todos las cuotas y los honorarios del fraccionamiento deben ser pagados directamente al representante autorizado del fraccionamiento, neto de todos los gastos o las comisiones. Si elige un asociado pagar al tribunal, o a través de cualquier persona de la tercera, a cantidad acreditada a la cuenta de el/ella será la cantidad final real recibida por el fraccionamiento, es decir, neto de todos los gastos de recogida. El asociado es responsable de todos los gastos legales y gastos de recogida incurridos por el fraccionamiento.

10.53 Todos los pagos se acreditarán a la deuda más antigua del registro sin tener en cuenta la preferencia de pago o intención de la persona que hace el pago. Asociados no tienen el derecho

de hacer pagos selectivos. Las cuentas últimas no serán acreditadas a menos que y hasta que todos los atrasos, incluyendo interés, gastos y multas han sido enteramente retirados.

10.54 Si está pedido un recibo oficial y legal de CURP, la persona que lo pide debe tener su propio CURP válido y IVA será añadido a la factura.

10.55 Si un asociado presenta una demanda contra el fraccionamiento y/o uno de sus encargados o directores y no gana un juicio claro del tribunal, el asociado será obligado a pagar todos los costos legales y los costos judiciales del demandado.

10.56 Si el medidor de agua del fraccionamiento se ubica en la propiedad de un asociado, ese asociado debe permitir al fraccionamiento acceso ilimitado al dicho medidor y a las líneas de agua en el lado del fraccionamiento del medidor. Si el asociado niega hacerlo, el asociado debe, a su costa, reubicar el medidor en la propiedad del fraccionamiento, o el fraccionamiento lo hará a costa del propietario.