

REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO “LOMAS DEL PEDREGAL 1”

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO II

Lineamientos de construcción

CAPÍTULO III

Reglas de convivencia

CAPÍTULO IV

De los Servicios

CAPÍTULO V

Obligaciones individuales

CAPÍTULO VI

Administración

CAPÍTULO VII

Asambleas de Condóminos

CAPÍTULO VIII

Sanciones

Capítulo I

Descripciones Generales.

Artículo 1. Con fundamento en los artículos 896 y 896 bis del código civil para el Estado de San Luis Potosí y el 4 de la Ley de régimen de propiedad en condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos viviendas o locales, las disposiciones contenidas en el presente reglamento, regirá los derechos y obligaciones de los condóminos y/o usuarios de Régimen de Propiedad en Condominio denominado “**Lomas del Pedregal 1**” (**Zona Comercial**), ubicado en esta ciudad de San Luis Potosí.

Artículo 2. Para los efectos del presente reglamento las siguientes palabras y términos tendrán el significado que se señala después de cada palabra o término, ya sea que se utilicen en forma singular o plural.

EL INMUEBLE: El inmueble propiedad de la sociedad mercantil denominada **DESARROLLO DEL PEDREGAL DE SAN LUIS, S.A. DE C.V.**, con una superficie de 3'715,742.2730 (tres millones setecientos quince mil setecientos cuarenta y dos metros veintisiete decímetros cuadrados, treinta centímetros cuadrados) metros cuadrados, ubicados al Sur del Periférico entre el Parque Tangamanga y las faldas de la Sierra de San Miguelito, dentro del Ejido Garita de Jalisco, de la ciudad de San Luis Potosí.

LA DECLARACIÓN: La declaración unilateral de voluntad efectuada por la sociedad mercantil denominada Desarrollo del Pedregal de San Luis, S.A. de C.V., con fecha 26 de diciembre del 2013, cuya finalidad es la de constituir un régimen de propiedad en condómino en EL INMUEBLE denominado “Lomas del Pedregal 1”, según consta en la escritura pública número Cuatro Mil Seiscientos Seis, del libro numero Noventa, otorgado ante la fe del Lic. Huitzilihuitl Ortega Pérez, Notario Público Número 36 con ejercicio en esta ciudad, y cuyo primer testimonio obra inscrito en el Régimen Publico de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1: Es el régimen de propiedad en condominio denominado: “Lomas del Pedregal 1”, cuya constitución quedo descrita en el párrafo inmediato anterior, compuesto por 24 lotes susceptibles de propiedad individual y un área común, ubicado sobre avenida Sierra Vista Poniente y colindando con el fraccionamiento Lomas del Pedregal 1.

LOS LOTES DE TERRENO: Los 24 lotes susceptibles de propiedad individual que forman **EL CONDOMINIO** denominado: “**LOMAS DEL PEDREGAL 1**”.

LOS CONDÓMINOS: Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad de algunos de **LOS LOTES DE TERRENO** de **EL CONDOMINIO**.

LOS USUARIOS: Las personas que sin ser propietarias de algún **LOTE DE TERRENO** tengan bajo cualquier titulo legal el uso y disfrute del mismo.

EL ÁREA COMÚN: El área que es indivisible y cuyo uso es el general a todos **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**, ubicados según se muestra el plano del condominio (anexo A).

LOS SERVICIOS: Los servicios que serán prestados a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** por **EL ADMINISTRADOR** y que consisten en: mantenimiento de la infraestructura urbana, riego del área verde común, vigilancia, recolección de basura, y/o cualquier otro.

EL CONSEJO DE DISEÑO: Es el órgano colegiado designado por **EL ADMINISTRADOR** que tendrá a su cargo la autorización de proyectos y supervisión de obra de construcción en **LOS LOTES DE TERRENO**, mediante el pago que en su monto fije **EL ADMINISTRADOR**.

EL ADMINISTRADOR: Es la persona física o moral, competente para administrar **EL CONDOMINIO “LOMAS DEL PEDREGAL 1”** y hacer cumplir este reglamento, el cual será designado por la mayoría de **LOS CONDÓMINOS**.

LA DESARROLLADORA: La sociedad mercantil denominada Desarrollo del Pedregal de San Luis, S.A. de C.V., a cuyo cargo están las obras de infraestructura y urbanización de **EL CONDOMINIO**.

Artículo 3. LOS CONDÓMINOS serán propiedad exclusivamente de su **LOTE DE TERRENO** y sus derechos sobre **EL ÁREA COMÚN** serán proporcionales al porcentaje que su **LOTE DE TERRENO** represente sobre la superficie total de **EL CONDOMINIO “LOMAS DEL PEDREGAL 1”** conforme a lo establecido en **LA DECLARACIÓN**.

Artículo 4. EL ÁREA COMÚN es indivisible, inalienable e inseparable de **EL LOTE DE TERRENO**, por lo que **LOS CONDÓMINOS** solo podrán enajenar o gravar su **LOTE DE TERRENO** conjuntamente con el porcentaje que le corresponde del **ÁREA COMÚN**.

Artículo 5. LOS CONDÓMINOS podrán enajenar o gravar su **LOTE DE TERRENO** sin necesidad del conocimiento del resto de **LOS CONDÓMINOS**, y en general ejecutar todos los actos de dominio sobre la propiedad, con excepción de las limitaciones y las prohibiciones que la vigente Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales y este reglamento establecen.

LOS CONDÓMINOS tendrán obligaciones a notificar a **EL ADMINISTRADOR**, cualquier transmisión que bajo cualquier título realicen. De la propiedad o posesión de sus **LOTES DE TERRENO**. Dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de dicha transmisión se realice proporcionando a **EL ADMINISTRADOR**, toda la información relativa al nuevo **CONDÓMINO Y/O USUARIO de EL LOTE DE TERRENO** de que se trate.

De igual forma, se deberá notificar a **EL ADMINISTRADOR** la terminación de los actos o contratos por virtud de los cuales se haya transmitido temporalmente el uso de un **LOTE DE TERRENO**.

CAPITULO II

Lineamientos de construcción.

Artículo 6. LOS CONDÓMINOS podrán destinar parte de su **LOTE DE TERRENO** única y exclusivamente para la construcción del establecimiento comercial o habitacional que corresponda al giro mercantil permitido, entre los indicados en el siguiente artículo.

Cuando un **CONDÓMINO** adquiere dos o más **LOTES DE TERRENO** que se encuentren contiguos, se podrán fusionar o subdividir, siempre y cuando los lotes resultantes tengan dimensiones y superficies iguales o mayores a aquellos que les dieron origen, considerados individualmente. En el entendido de que estos lotes tendrán el porcentaje de proindiviso que le corresponda a su nueva superficie y para efectos de pago de cuotas de mantenimiento se cubrirán individualmente según el número de lotes que resulten de la fusión y/o subdivisión.

Dicha posibilidad queda sujeta a la autorización por escrito del **EL ADMINISTRADOR y EL CONSEJO DE DISEÑO**.

Así mismo se establece que para efecto que un **CONDÓMINO**, pretenda construir en dos o más predios que se encuentren contiguos o en un predio y parte de otro, siempre y cuando como consecuencia de dichos actos se aumente la superficie de los lotes de terreno a construir, se deberá gestionar ante la autoridad municipal las fusiones, subdivisiones, claves catastrales, licencias y cualquier trámite inherente, sin que dicha situación afecte el régimen de propiedad en condominio, así como los derechos y obligaciones de los condóminos.

Artículo 7. Los giros comerciales permitidos a los **CONDÓMINOS y/o USUARIOS**, son todos aquellos que den servicio en beneficio a la comunidad, tales como:

- a. Lavanderías
- b. Tintorería

- c. Papelería
- d. Frutería
- e. Panadería
- f. Tiendas de autoservicio
- g. Farmacia
- h. Estética
- i. Consultorio médico
- j. Sucursal bancaria
- k. Cafetería
- l. Punto de venta de telefonía celular
- m. Florería y regalos
- n. Kinder o guarderías.
- o. Oficinas , corporativos
- p. Restaurantes sujetos a autorización particular
- q. Condominios habitacionales
- r. Boutique
- s. Tiendas departamentales
- t. Condominios verticales habitacionales o mixtos.
- u. Salones infantiles sin venta de alcohol con horario restringido hasta las 20:00 horas.

Queda estrictamente prohibido al **CONDÓMINO y/o USUARIO del LOTE DE TERRENO**, la construcción y/o instalación en el mismo, de locales destinados a los siguientes giros comerciales:

- a. Materiales de construcción
- b. Accesorios de seguridad industrial y doméstica
- c. Mudanzas
- d. Básculas
- e. Colorantes para curtiduría
- f. Billares, futbolitos, videojuegos y boliches
- g. Salones de banquetes y fiestas
- h. Eco-mercados
- i. Centros de espectáculos
- j. Bodegas
- k. Cantina, bares
- l. Carnicerías, pollerías, pescaderías
- m. Expendios de semilla o cereales
- n. Funerales y crematorios
- o. Estaciones de servicios, gasolineras
- p. Venta de maquinaria
- q. Canchas deportivas
- r. Oficinas gubernamentales
- s. Hoteles
- t. Casas de masajes exóticas, tabla dance
- u. Casinos, casas de apuestas de cualquier tipo
- v. Discotecas
- w. Antenas, anuncios espectaculares, carteleras, pantallas y cualquier otra estructura en las azoteas.
- x. Cualquier otro giro que provoque ruido, escándalo, contaminación ambiental y cualquier otra actividad que perturbe la sana convivencia de los desarrollos residenciales

Artículo 8. Diseño arquitectónico. Para la elaboración de los proyectos y planos de los locales, y consecuentemente para su construcción **LOS CONDÓMINOS** además de atender lo dispuesto en el vigente Reglamento de Construcciones del Municipio de San Luis Potosí, deberán de poner atención en forma explícita a los siguientes lineamientos:

- a. **Área de desplante (Coeficiente de ocupación de suelo C.O.S.).** Las construcciones deberán realizarse como máximo en el 70% (setenta por ciento) de la superficie total de **EL LOTE DE TERRENO**.
- b. **Área libre de construcción al frente.** No habrá edificación de ningún tipo en los 2.00 metros (dos metros) primeros del frente del lote, medidos desde la línea del límite del lote con la vía pública hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo. En dicha área tampoco se permitirá colocar anuncios luminosos, espectaculares, carteleras, letreros, pantallas debiendo estos quedar fuera de esta zona. En su caso solo se pondrán instalar la publicidad que en diseño y forma autorice el consejo técnico.
- c. **Área libre de construcción posterior.** Se deberá dejar 4.0 metros (cuatro metros) libres de construcción medidos desde la barda perimetral existente del fraccionamiento habitacional hasta el límite de la nueva edificación. Exceptuando bardas perimetrales conforme a lo señalado en el inciso h. de este mismo artículo.
- d. **Fachadas.** En las fachadas que colinden con el condómino **LOMAS DEL PEDREGAL 1**, las vista directas de ventanas, terrazas y cancelos podrán ser a partir de los 9 metros de altura y a una distancia mínima de 8 metros contada a partir la barda perimetral del fraccionamiento habitacional hasta el elemento generador de la vista. El uso de cortinas metálicas portones o enrejados deberá ser autorizado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.
- e. Se prohíbe la colocación de espectaculares de cualquier tipo y forma. Todo anuncio que se pretenda colocar en los inmuebles, deberá ser revisado y autorizado previamente por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.
- f. Es obligatorio ocultar en su totalidad (por los cinco lados) todo tipo de accesorios (tinacos, antenas, aire acondicionado, tanques de gas, etcétera). En el caso de calentadores solares deberá cubrirse los cuatro lados laterales. Por lo que se deberá de presentar la propuesta de diseño considerando a las azoteas como la quinta fachada la cual estará sujeto a aprobación de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.
- g. **Densidad de construcción (Coeficiente de uso de suelo C.U.S).** El máximo de metros cuadrados que se podrá construir será de 4.2 (cuatro punto dos) veces la superficie total de **EL LOTE DE TERRENO**.
- h. **Altura.** Para definir el numero de niveles máximos permitidos será la resultante entre el C.U.S. y el C.O.S. sin rebasar los 6 niveles ó que la altura máxima de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO** sobrepase los 18 (dieciocho) metros a partir del nivel de desplante más bajo siguiendo el nivel natural de **EL LOTE DE TERRENO**, en ambos casos incluyendo antenas, depósitos de agua, gas, tendedores y/o cualquier otra instalación mismas que deberán quedar ocultas mediante pretiles o bardas.
- i. **Bardas de colindancia en LOS LOTES DE TERRENO.** Las bardas de colindancia, que delimitaran **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**, no podrán ser modificadas en su altura, forma, color.
Ninguna construcción podrá apoyarse en dicha barda de colindancia con el fraccionamiento.

- j. **Bardas en LOS LOTES DE TERRENO.** Las bardas interiores deberán construirse cumpliendo el propósito de delimitar el lote de terreno de sus vecinos y respetando lo asentado en el apartado g., con una altura máxima de cinco metros.
- k. **Materiales.** No se permite la instalación de locales comerciales con materiales provisionales tales como, láminas galvanizadas, láminas de cartón, mallas plásticas, estructuras de madera provisionales, lonas, etc.
Tampoco se permite el uso de cristales o materiales cuyo reflejo pudiera provocar accidentes.
Por la parte exterior tendrá acabados de aplanado fino y pintura vinílica Blanca, la parte interior se realizará con el acabado y el color de elección de **EL CONDOMINO**, aprobado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**. Podrá utilizarse otro tipo de acabado o estructura si a juicio de **EL CONSEJO DE DISEÑO** no demerita el aspecto del entorno y el carácter del desarrollo.
- l. **Colores.** Se preferirán: blancos y gamas de ocres.
Los colores primarios o matices se utilizarán únicamente como acentos y su uso será aprobado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.
Arreglos de colores distintos se permitirán si a juicio de **EL CONSEJO DE DISEÑO** no representa un demerito al entorno y al carácter del desarrollo.
- m. **Cajones de estacionamiento.** Deberá de considerarse una superficie destinada de estacionamiento de acuerdo a lo indicado por el Plan de Centro de Población Estratégico de San Luis Potosí vigente a la fecha. Cada lote deberá contar con un cajón de estacionamiento para carga y descarga y otro adicional para personas con capacidades diferentes.
- n. **Instalaciones para servicios y accesorios.** Las instalaciones para servicios de cada **LOTE DE TERRENO**, que de manera enunciativa mas no limitativa comprenden: depósito de basura, tinacos, transformadores, bombas hidráulicas, tanques de gas, interruptores, antenas, escaleras exteriores, calentadores solares, antenas parabólicas, domos acrílicos y equipos de aire acondicionado, deberán construirse de manera que queden ocultos. Queda expresamente prohibido el uso de unidades de aire acondicionado de ventana, antenas aéreas de gran tamaño.
- o. **Obras de drenaje.** En la edificación de cada lote se deberá considerar que existen corrientes freáticas superficiales y pendientes considerables, generalmente sobre terreno rocoso por lo que podrá construirse obra de drenaje auxiliar, como filtros, subdrenes, impermeabilizaciones, etc. con la finalidad de controlar filtraciones hacia las construcciones vecinas.
Para efectos de las descargas pluviales en los lotes de terreno con pendiente negativa deberán colocar en la restricción posterior junto a la barda existente del Fraccionamiento denominado Lomas del Pedregal I, un tubo de PAD de 8 Pulgadas de diámetro de lado a lado con una pendiente mínima del 1% en donde podrá conectar todos sus drenes pluviales dándole continuidad hacia ambos lotes vecinos.
- p. **Cisternas para almacenar agua potable.** **LOS CONDOMINOS** deberán construir en sus **LOTES DE TERRENO** una cisterna basta para sus necesidades específicas debiendo entrar en operación antes de iniciar la edificación sobre el **LOTE DE TERRENO**.

- q. **Áreas verdes privadas.** Con objeto de hacer un uso racional del agua, las áreas verdes privadas deberán regarse mediante un sistema automático de riego, que cumpla el doble propósito de mantener las áreas verdes y de economizar el recurso hídrico.

Artículo 9. LOS CONDÓMINOS podrán iniciar la construcción en su **LOTE DE TERRENO** una vez que le haya sido entregado por **LA DESARROLLADORA** y firmada el acta de entrega respectiva.

Artículo 10. Antes del inicio de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO, LOS CONDÓMINOS** deberán someter su proyecto a la autorización de **EL CONSEJO DE DISEÑO** además de solicitar y pagar el levantamiento topográfico y deslinde de terreno a **EL CONSEJO DE DISEÑO** cuyo costo será determinado por el administrador.

LOS CONDÓMINOS deberán acompañarlo de una constancia de pago o carta de no adeudo, expedida por **LA DESARROLLADORA** para el caso del pago del **LOTE DE TERRENO** y por el **ADMINISTRADOR** para el caso del pago de mantenimiento.

Artículo 11. EL CONSEJO DE DISEÑO revisará y aprobará los proyectos de **LOS CONDÓMINOS**, y controlará y supervisará el proceso de construcción.

En caso de incumplimiento o infracción a lo dispuesto en este reglamento en materia de construcción, **EL CONSEJO DE DISEÑO** podrá solicitar a **EL ADMINISTRADOR** que imponga las sanciones correspondientes a **EL CONDÓMINO** previstas en el capítulo VIII de este reglamento.

Artículo 12. Para la revisión y autorización de proyectos, **EL CONDÓMINO** deberá presentar ante **EL CONSEJO DE DISEÑO** la siguiente documentación:

- a. Deslinde de terreno realizado por un ingeniero topógrafo que será designado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**. El costo de dicho deslinde será cubierto por **EL CONDÓMINO** y será fijado por **EL ADMINISTRADOR** conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO**.
- b. Original del plano del proyecto debidamente acotado en formato impreso y electrónico en Autocad versión 2014 o anteriores, conteniendo información referente a plantas arquitectónicas, cortes y fachadas, incluyendo bajadas de aguas pluviales.
- c. Documentos que acrediten la propiedad de **EL LOTE DE TERRENO**.

La revisión de planos y proyectos a que se refiere este artículo, generará el pago de una cuota por revisión de proyecto que será fijada por **EL ADMINISTRADOR** conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO** y que deberá cubrirse al momento de la autorización del proyecto.

Artículo 13. Recibida la información a que se refiere el artículo anterior **EL CONSEJO DE DISEÑO** tendrá un plazo de entre 7 (siete) y 10 (diez) días hábiles para revisar el proyecto de construcción.

Al término de dicho plazo **EL CONSEJO DE DISEÑO** citará **AL CONDÓMINO** para lo siguiente según corresponda:

- a. Indicarle las correcciones que deba hacer a su proyecto, con la finalidad de que cumpla enteramente con las disposiciones contenidas en este reglamento, o bien,
- b. Entregarle la autorización de su proyecto misma que deberá ir firmada por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

Artículo 14. Una vez que el proyecto de construcción haya sido autorizado por **EL CONSEJO DE DISEÑO, EL CONDÓMINO** deberá obtener los permisos de construcción necesarios ante las autoridades competentes y entregarlos a **EL CONSEJO DE DISEÑO**. Dichos permisos de manera enunciativa más no limitativa comprenden los siguientes:

- a. Una copia de los planos y proyectos autorizados por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano.
- b. Un depósito en garantía que fije **EL ADMINISTRADOR** para los efectos que se refiere el artículo veinte de este reglamento.

Artículo 15. Una vez que **EL CONDÓMINO** haya dado a los requerimientos señalados en el artículo anterior, **EL CONSEJO DE DISEÑO** le entregará en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción, la autorización definitiva de construcción.

Artículo 16. **EL CONSEJO DE DISEÑO** limita su responsabilidad en la autorización de los proyectos, con referencia a lo indicado en este reglamento y en ningún momento será responsable por el contenido de planos, especificaciones, diseño y cálculo estructural, la estabilidad y/o funcionalidad de cualquier estructura o instalación.

Dicha autorización es interna y propia del **CONDominio**, e independiente de los requerimientos que la autoridad municipal le indique.

Artículo 17. **EL CONSEJO DE DISEÑO** supervisará las obras de construcción en el **LOTE DE TERRENO**, en la inteligencia de que la supervisión no generará responsabilidad adicional a la establecida en el artículo anterior. Esta supervisión es interna del **CONDominio**, y es independiente de la supervisión que realice el Ayuntamiento y el Director Responsable de Obra.

La supervisión de obra generará el pago de una cuota que fijará **EL ADMINISTRADOR** conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO** y que será cubierta ante el primero, antes de iniciar las construcciones en **EL LOTE DE TERRENO**.

Artículo 18. **EL CONSEJO DE DISEÑO** deberá revisar que cada una de las etapas de construcción se ejecute conforme a los proyectos y planos autorizados.

En caso de que **EL CONSEJO DE DISEÑO** determine que las obras no están siendo ejecutadas conforme a los proyectos y planos autorizados, lo notificará por escrito a **EL CONDÓMINO** señalándole un plazo contado a partir de la recepción de dicha notificación, para que realice las modificaciones necesarias.

Si **EL CONDÓMINO** no corrige la construcción en el plazo y conforme a lo indicado por **EL CONSEJO DE DISEÑO** este suspenderá la autorización de construcción, y como consecuencia **EL CONDÓMINO** no podrá seguir la ejecución de las obras, asentando el incumplimiento a las observaciones hechas por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

Lo anterior independientemente de las sanciones a que se pueda hacer acreedor conforme a lo establecido en el capítulo de sanciones de este reglamento.

Adicionalmente, **EL CONSEJO DE DISEÑO** podrá dar aviso a la autoridad municipal para que en ámbito de competencia determine lo conducente al caso.

Artículo 19. EL CONDÓMINO será el único responsable de las construcciones que se ejecutan dentro de su **LOTE DE TERRENO** y del comportamiento de todo el personal que contrate para la ejecución de las mismas.

Así mismo, será responsable de cualquier daño causado a **EL ÁREA COMÚN** y a cualquier otro **LOTE DE TERRENO** por parte de los trabajadores, contratistas y proveedores de la obra y de daños a terceros.

Artículo 20. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, generadas por la construcción de la obra en el **LOTE DE TERRENO**, así como cualquier daño o perjuicio que pudiera causarle dicha construcción a **EL ÁREA COMÚN**, a cualquier otro **LOTE DE TERRENO** o a cualquier condómino. **EL CONDÓMINO** deberá entregar un depósito en garantía que en su momento fijará **EL ADMINISTRADOR**.

Artículo 21. Al término de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO**, el **CONSEJO DE DISEÑO** realizará una inspección final para verificar que toda la obra haya sido ejecutada conforme al proyecto, independientemente de las inspecciones periódicas que haya realizado. Solo hasta que el **CONSEJO DE DISEÑO** haya entregado autorización por escrito, podrá ocuparse la construcción. Esta autorización deberá exhibirse y entregar copia para que se permita el ingreso de menaje o mobiliario al **LOTE** de que se trate.

Artículo 22. Los trabajos de construcción se sujetarán a lo siguiente:

- a. Deberán realizarse dentro de los límites del **LOTE DE TERRENO**.
- b. Las maniobras de carga y descarga de material no deberán obstaculizar el tránsito, ni utilizar lotes contiguos para descargar materiales por las partes laterales o traseras de la construcción a menos de solicitar permiso a **EL ADMINISTRADOR**, quien de ser el caso, lo otorgue por escrito.
- c. Deberán instalarse letrinas o en su caso letrinas portátiles aprobadas por **EL ADMINISTRADOR**, para los trabajadores, las que deberán mantenerse limpias y conectarse a la red de drenaje sanitario. Las letrinas fijas deberán ser de lámina galvanizada quedando prohibido cualquier otro tipo de materiales para dicho fin.
- d. Ningún objeto podrá fijarse en los árboles.
- e. Las bodegas de la obra deberán ubicarse dentro de **EL LOTE DE TERRENO** y tendrán una altura máxima de 3 metros.
- f. La basura, escombros, desperdicio generado por la construcción de las obras, deberá ser recogido y retirado de la obra semanalmente por **EL CONDÓMINO**, o personal que éste haya designado para tal efecto.
- g. La colocación del escombros en los **LOTES DE TERRENO** adyacentes está prohibida salvo autorización por escrito del **CONSEJO DE DISEÑO** y el propietario del lote vecino. Al término de los trabajos de construcción, es obligación de **EL CONDÓMINO** retirar el escombros colocado en su totalidad.
- h. Queda estrictamente prohibido a los trabajadores que laboren en la obra de construcción ingerir bebidas alcohólicas, o cualquier tipo de droga y de introducir cualquier arma de fuego.
- i. Los trabajadores de la construcción no podrán permanecer fuera del horario de trabajo dentro de la obra. Exceptuando al velador quien deberá ser registrado por **EL ADMINISTRADOR**.

- j. Los sábados por la tarde y domingos todo el día, no está permitido el acceso a este personal, salvo autorización por escrito del **CONSEJO DE DISEÑO**.
- k. Los trabajadores no deberán destruir ni ensuciar las obras urbanas y de vegetación, ni podrán hacer uso de las tomas de agua instaladas en **EL ÁREA COMÚN**.

Artículo 23. El tiempo máximo para la culminación de la obra será de 24 (veinticuatro) meses contados a partir del inicio de los trabajos en campo. A solicitud de **EL CONDÓMINO, EL CONSEJO DE DISEÑO** podrá otorgar por una sola ocasión una prórroga a dicho plazo.

Artículo 24. Cuando por cualquier causa se suspenda una construcción **EL CONDÓMINO** deberá mantener **EL LOTE DE TERRENO** en buen aspecto exterior, conforme a la evaluación, autorización y lineamientos que en su caso fije **EL CONSEJO DE DISEÑO**. Ello sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el **CONDÓMINO** en los términos del capítulo VIII.

Artículo 25. La ampliación, reconstrucción, remodelación o cualquier modificación al proyecto autorizado deberá ser notificado al **CONSEJO DE DISEÑO** para su autorización.

El **CONSEJO DE DISEÑO** está facultado para que a criterio del mismo en casos específicos se aprueben cambios distintos a los mencionados en este capítulo, mediante una justificación por escrito autorizada por el administrador.

CAPITULO III

REGLAS DE CONVIVENCIA

Artículo 26. LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS que hagan uso de las instalaciones comunes o privativas del **CONDominio "LOMAS DEL PEDREGAL 1"** deberán respetar las reglas de convivencia que se detallan en este capítulo, con la finalidad de garantizar la seguridad, tranquilidad y buena convivencia dentro del **CONDominio**.

Artículo 27. LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS tienen derecho a usar **EL ÁREA COMÚN** y gozar de los servicios conforme a su naturaleza y destino ordinario y conforme a las limitaciones que se establecen en este reglamento.

Queda estrictamente prohibido a toda persona el acceso a las áreas en proceso de construcción para evitar posibles accidentes.

Artículo 28. LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS deberán abstenerse de todo acto aun en el interior de su **LOTE DE TERRENO**, que impida o haga menos eficaz el buen funcionamiento de **EL CONDominio "LOMAS DEL PEDREGAL 1"** y la placentera convivencia con el resto de **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**.

La venta y servicios que brinde cada local comercial serán solo en su área privativa quedando estrictamente prohibido el uso de la vía pública y zonas de restricción para tal efecto.

El suministro de mercancía o materia prima para cada giro comercial que implique la presencia de camiones y vehículos de grandes proporciones estará sujeto al horario que para tal efecto emita la dirección de tránsito y vialidad.

Artículo 29. Está prohibido dentro de **EL CONDOMINIO “LOMAS DEL PEDREGAL 1”** portar cualquier arma de fuego, salvo las personas facultadas y capacitadas para ello, como los elementos de seguridad privada, vigilantes, agentes de policía, entre otros, que sea estrictamente necesario para el buen desempeño de su actividad laboral, para la cual hayan sido contratados por **LOS CONDÓMINOS y/o USUARIOS.**

Artículo 30. Se prohíbe expresamente utilizar **LOTES DE TERRENO** sin construcción, los locales comerciales que no estén en funcionamiento o bien, las áreas destinadas a estacionamientos para la organización de convivencias, fiestas o reuniones, así como ceder su uso y goce para tales fines a cualquier persona.

Artículo 31. EL ADMINISTRADOR no será responsable de ningún accidente que sufran **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**, clientes o visitantes por inobservancia de lo dispuesto en este reglamento o por cualquier otra circunstancia.

Artículo 32. Además de las reglas de convivencia establecidas en este capítulo, son aplicables dentro de **EL CONDÓMINO “LOMAS DEL PEDREGAL 1”** las disposiciones contenidas en el bando de policía y buen gobierno del municipio de San Luis Potosí.

CAPITULO IV **De LOS SERVICIOS.**

Artículo 33. LOS SERVICIOS podrán ser en adición a los que el ayuntamiento y/o las autoridades competentes están obligados a prestar a cualquier **CONDÓMINO.**

Artículo 34. El importe generado por la prestación de los servicios, así como los gastos de administración que incluye el pago de la persona física o moral que se contrate para prestarlos, será cubierto, con las cuotas de mantenimiento, que para tal efecto se autoricen establecer.

De la vigilancia.

Artículo 35. El implementar servicio de vigilancia será potestativo de la Asamblea, a efecto que se autorice la contratación de personal física o moral, quien tendrá a su cargo la seguridad de **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1.**

Artículo 36. El personal de vigilancia hará las indicaciones y sugerencias necesarias tanto a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**, así como a las visitas prestadoras de servicios, etc., con la finalidad de que cumplan las disposiciones de convivencia establecidas en este reglamento.

Quien no cumpla con las indicaciones antes señaladas será sujeto a una sanción económica que fijará **EL ADMINISTRADOR.**

De la recolección de basura.

Artículo 37. Todos **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** de **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1** están obligados a separar la basura que generen, cuyo servicio de recolección, será prestado, por la persona física o moral que **EL ADMINISTRADOR** contrate para tales efectos.

Artículo 38. El servicio de recolección de basura se realizará con la periodicidad que determine **EL ADMINISTRADOR** de acuerdo con las necesidades de **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**

estableciendo días y horas de recolección para cada zona. De no contratarse a un tercero, **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**, deberán apegarse a los horarios y días establecidos por la autoridad competente.

Artículo 39. LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS deberán clasificar su basura en orgánica e inorgánica.

Del alumbrado público.

Artículo 40. EL ADMINISTRADOR y/o la persona física o moral que éste contrate y en su caso, la comisión federal de electricidad, serán los únicos autorizados para dar mantenimiento a las instalaciones de alumbrado del **ÁREA COMÚN**.

Artículo 41. LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS deberán reportar a **EL ADMINISTRADOR** las fallas que las instalaciones del alumbrado público presenten, para que éste proceda a su reparación.

Del mantenimiento DEL ÁREA COMÚN.

Artículo 42. Estará a cargo de **EL ADMINISTRADOR**, y en su caso de la persona física o moral que este contrate para tales efectos, el mantenimiento del **ÁREA COMÚN** entendiéndose por tales, el cuidado y conservación de las áreas verdes comunes y del mobiliario e infraestructura urbana.

Artículo 43. Expresamente se establece que los daños a **EL ÁREA COMÚN** causada por **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** serán reparados por **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física que haya contratado este para tales efectos, a costa y por cuenta del **CONDÓMINO Y/O USUARIOS** que haya causado el daño.

Artículo 44. Queda estrictamente prohibido tirar basura y escombros en **EL ÁREA COMÚN**.

Del suministro de agua para riego.

Artículo 45. El suministro de agua para el mantenimiento del **ÁREA COMÚN** estará a cargo de **EL ADMINISTRADOR** y en su caso, de la persona física o moral que este contrate para tales efectos.

CAPITULO V

Obligaciones individuales.

Artículo 46. Se consideran obligaciones individuales de **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** las siguientes:

- a. El pago del impuesto predial que se genere por su **LOTE DE TERRENO** y el correspondiente porcentaje del **ÁREA COMÚN**.
- b. El pago de las cuotas por la revisión y autorización del proyecto de construcción, así como de la supervisión de la obra, que haga el **CONSEJO DE DISEÑO**.
- c. El pago de las cuotas por suministro de agua potable y drenaje.
- d. El pago de las cuotas por el servicio de energía eléctrica.
- e. El pago de las cuotas de servicios varios como son: Suministro de gas, servicio telefónico, agua tratada, cable, vigilancia, etc.
- f. El pago de las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** autorizadas en Asamblea.
- g. Reparaciones y conservación de su **LOTE DE TERRENO**.

Artículo 47. EL ADMINISTRADOR no será responsable por la falta de cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** por la prestación de los servicios señalados en este capítulo.

Artículo 48. Las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** se deberán pagar dentro de los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes calendario, sin previo cobro o requerimiento de **EL ADMINISTRADOR**.

Las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** se podrán cubrir únicamente a través de domiciliación del pago; en caso que **EL CONDÓMINO** opte por otra forma de pago se le cargara el 28.58% (veintiocho punto cincuenta y ocho por ciento) adicional de la cuota por gastos de cobranza.

Artículo 49. La forma, tiempo y lugar de cualquier pago, serán determinadas por **EL ADMINISTRADOR**.

Artículo 50. LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS deberán mantener en perfectas condiciones de limpieza y mantenimiento las áreas de sus **LOTES DE TERRENO**.

Artículo 51. En caso de que **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** no den cumplimiento a lo señalado en el artículo anterior, podrá hacerlo **EL ADMINISTRADOR** por cargo a **EL CONDÓMINO Y/O USUARIO** que corresponda.

CAPITULO VI

Administración

Artículo 52. EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1 será administrado por **EL ADMINISTRADOR** que es la autoridad competente para hacer cumplir este reglamento.

LA DESARROLLADORA se encargará de elegir a **EL ADMINISTRADOR**, el cual recibirá el fraccionamiento de manos de **LA DESARROLLADORA**.

EL ADMINISTRADOR podrá durar en su cargo lo que indique la ley en la materia.

Artículo 53. EL ADMINISTRADOR tendrá las siguientes obligaciones:

1. Fijar el monto de las cuotas, conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO**, para la revisión y autorización del proyecto de construcción.
2. Fijar y recibir de **LOS CONDÓMINOS** el depósito de garantía a que se hace mención en el artículo veinte del presente reglamento.
3. Formalizar la contratación, para la prestación de los servicios.
4. Cubrir los salarios y prestaciones de las personas físicas o morales que se contraten para la prestación de los servicios.
5. Cobrar a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** las cuotas de mantenimiento que autorice implementar, así como la forma, tiempo, lugar de pago y en su caso, las penalizaciones por mora en el pago de las mismas.
6. En su caso, realizar las acciones necesarias en contra de **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** para exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones a su cargo.
7. Hacer cumplir este reglamento, y consecuentemente, imponer las sanciones a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** por el incumplimiento de los mismos.

8. Cumplir y ejecutar los acuerdos derivados de las Asambleas de **CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**, sin necesidad para ello de autorización especial.
9. Designar a los miembros de **EL CONSEJO DE DISEÑO**, fijar sus reglas de funcionamiento y operación.
10. Resolver cualquier cuestión no prevista en este reglamento.

Para el cumplimiento de su cargo **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate gozará de los siguientes poderes y facultades:

1. Poder para pleitos y cobranzas que se otorguen con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, el que se confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del artículo 2554 del código civil en materia Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y los demás estados de la República Mexicana; el **ADMINISTRADOR** estará por consiguiente, facultado para desistirse aun de juicios de amparo, para transigir, para someterse a arbitraje, para articular y absolver posiciones, para recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los actos expresamente determinados por la ley, entre los cuales se incluyen representar **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1** ante autoridades penales, civiles y administrativas, con la facultad de presentar denuncias y querrelas penales, coadyuvar con el Ministerio Público en los procedimientos de orden penal ante autoridades y tribunales de trabajo.
2. Poder para administrar bienes de acuerdo con lo estipulado en el párrafo segundo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos a los Códigos Civiles para el Distrito Federal y los demás estados de la república.
3. Poder general para actos de administración en materia laboral, en términos de lo dispuesto por el artículo 11° (onceavo) de la Ley Federal del Trabajo, y en los términos del segundo párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás estados de la Republica Mexicana en donde se ejercite el poder, estableciendo como limitación al presente mandato el que solamente podrá ser ejercitado ante autoridades del Trabajo y Servicios Sociales que se señalan en el artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo, confiriéndose las facultades más amplias que en derecho procedan para invertir en representación de la sociedad, en la audiencia de conciliación a que alude el artículo 876 (ochocientos sesenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para promover arreglos conciliatorios, para tomar decisiones y para suscribir convenios en términos del invocado precepto legal. En caso necesario podrá intervenir con las facultades más amplias en etapa de demanda y excepciones a que alude el artículo 878 (ochocientos setenta y ocho), de la Ley Federal del Trabajo, aclarándose que los apoderados podrán intervenir en la etapa de conciliación, tanto ante las juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje, igualmente podrán desahogar la confesional a cargo de **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1** en términos de lo dispuesto por el Artículo 786 (setecientos ochenta y seis), de la Ley Federal del Trabajo y en general actuar con la calidad de **ADMINISTRADOR** del **CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1** dentro de toda clase de juicios del trabajo que se tramiten ante alguna de las autoridades a que se refiere el artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo.
4. Para suscribir títulos de crédito, de acuerdo con el artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

5. Facultades para abrir cuentas bancarias a nombre del **CONDominio LOMAS DEL PEDREGAL 1** y autorizar y designar personas que giren en contra de las mismas y para cerrarlas.
6. Facultades para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos Estatutos o que sean consecuencias de estos.
7. Facultades para convocar a Asambleas Generales Ordinarias u Extraordinarias de **CONDÓMINOS** y para ejecutar sus resoluciones.
8. Poder para delegar sus facultades total o parcialmente, así como para revocar los poderes que se otorgaren.

CAPITULO VII

ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS

Artículo 54. La Asamblea de **CONDÓMINOS** es el órgano supremo del **CONDominio DE LOMAS DEL PEDREGAL 1**.

Artículo 55. Las Asambleas de **CONDÓMINOS** serán ordinarias y extraordinarias.

Artículo 56. Las Asambleas Ordinarias de **CONDÓMINOS**, se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los primeros cuatro meses del año calendario, en el lugar que para el efecto señale **EL ADMINISTRADOR** y su finalidad será tratar, salvo lo reservado para Asambleas Extraordinarias, de manera enunciativa más no limitativa:

- I. Discusión, aprobación o modificación en su caso, del informe del **ADMINISTRADOR**, respecto de la administración del **CONDominio LOMAS DEL PEDREGAL 1**.
- II. Discutir, aprobar o modificar, la propuesta del **ADMINISTRADOR**, del presupuesto de gastos para el siguiente año.
- III. Nombrar o ratificar a **EL ADMINISTRADOR** y en su caso, la determinación de sus emolumentos.
- IV. Fijar el monto de las cuotas de mantenimiento, así como la forma, tiempo y lugar de pago y en su caso, las penalizaciones por mora en el pago de las mismas.
- V. Autorizar la contratación de terceros, ya sean persona física o moral, para prestar los servicios adicionales.

Artículo 57. Las Asambleas Extraordinarias de **CONDÓMINOS** se celebraran única y exclusivamente para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- I. Modificación de **LA DECLARACIÓN**.
- II. Modificación del presente reglamento.
- III. Cambio de uso de suelo y/o disposición de áreas comunes.

Artículo 58. Las convocatorias para la Asamblea de **CONDÓMINOS** deberán ser hechas por **EL ADMINISTRADOR** y deberán ser entregadas personalmente o vía correo certificado a **LOS CONDÓMINOS** a sus respectivos domicilios, o publicarse en un lugar visible en el **CONDominio**, por lo menos con quince días naturales de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea.

La convocatoria contendrá el orden del día y deberán señalar lugar, fecha y hora de celebración y deberá ser firmada por **EL ADMINISTRADOR**.

Artículo 59. Sujeto a lo que dispone el siguiente artículo, todos **LOS CONDÓMINOS** tienen derecho de asistir a las Asambleas, ya sea personalmente o por medio del apoderado o representante designado por carta poder.

EL ADMINISTRADOR de acuerdo a su criterio, podrá invitar a los miembros del **CONSEJO DE DISEÑO** o terceras personas, en su calidad de invitados, para asistir a la Asamblea, sin voz ni voto.

Artículo 60. Para tener derecho a asistir a las Asambleas, **LOS CONDÓMINOS** deberán presentar ante **EL ADMINISTRADOR** con anterioridad a la fecha de celebración de la misma, el título de propiedad que los acredite como propietarios del **LOTE DE TERRENO**, estar al corriente, de ser el caso, en las cuotas de mantenimiento, y contra dicha presentación, **EL ADMINISTRADOR**, expedirá el pase de admisión respectivo, que contendrá la siguiente información.

- I. Nombre del **CONDÓMINO**
- II. Número del **LOTE DE TERRENO**

Artículo 61. En la Asamblea cada **CONDÓMINO** gozará de un número de votos igual al porcentaje que la superficie de su **LOTE DE TERRENO** represente sobre la superficie total del **CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**.

Artículo 62. Las asambleas serán presididas por **EL ADMINISTRADOR**, debiendo este designar a 2 escrutadores entre los participantes para verificar el número de asistentes.

Artículo 63. Para ser válidas las Asambleas Ordinarias de **CONDÓMINOS**, celebradas por virtud de primera convocatoria, hechas en los términos del artículo cincuenta y siete del presente reglamento, deberán estar representadas en ellas, los **CONDÓMINOS** que representen por lo menos el 51% del total de la superficie del **CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1** y sus resoluciones serán válidas, cuando las mismas se adopten por el voto favorable de **LOS CONDÓMINOS** que representen la mayoría de la superficie del **CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**, de los presentes o representados en la Asamblea.

Se exceptúa de lo anterior, la designación de **EL ADMINISTRADOR**, para cuyo nombramiento se requiere cuando menos del voto favorable de los **CONDÓMINOS** que representen el 51% del total de la superficie del **CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**.

Cuando un solo **CONDÓMINO** represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos restantes para que los acuerdos tengan validez, en relación con los siguientes asuntos:

1. La designación del **ADMINISTRADOR**.
2. Podrá fijar los montos de las cuotas de mantenimiento, así como determinar la contratación de terceros, para prestar los servicios adicionales.
3. Cuando el presupuesto no sea bastante o sea preciso efectuar obras no previstas, el **ADMINISTRADOR** convocará a asamblea de **CONDÓMINOS**, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

Artículo 64. Para ser válidas las Asambleas Extraordinarias de **CONDÓMINOS**, celebradas por virtud de primera o anterior convocatoria hecha en los términos del artículo cincuenta y siete del presente reglamento, deberá estar representado en ella el 51% (cincuenta y un por ciento) de los **CONDÓMINOS** y sus resoluciones serán adoptadas por el 51% de votos de presentes de los **CONDÓMINOS**.

Artículo 65. Si en la Asamblea no estuviese representado el porcentaje de **CONDÓMINOS** estipulados en los artículos anteriores, en la fecha fijada en la primera convocatoria, se hará una segunda o subsecuentes convocatorias, con excepción de esta circunstancia, en los mismos términos establecidos en el artículo cincuenta y seis de este reglamento.

Artículo 66. Para ser válidas las Asambleas Ordinarias de **CONDÓMINOS**, celebradas por virtud de segunda o anterior convocatoria, hechas en los términos del artículo cincuenta y siete del presente reglamento, serán válidas con cualquiera que sea el número de **CONDÓMINOS**, presentes o representados en las mismas, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de **LOS CONDÓMINOS** que representen la mayoría de la superficie de **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**, de los presentes o representados en la Asamblea.

Artículo 67. Las resoluciones legalmente adoptadas en los términos de lo dispuesto por los artículos antes señalados, serán válidas y obligatorias para todos **LOS CONDÓMINOS** incluyendo a los ausentes o disidentes.

Artículo 68. Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea, por unanimidad de los **CONDÓMINOS** tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de **CONDÓMINOS**, siempre que se confirmen por escrito.

Artículo 69. De cada asamblea de **CONDÓMINOS**, se levantará el acta respectiva, misma que se transcribirá en el Libro de Actas de Asamblea. Dicha acta deberá ser firmada por las personas involucradas en el desarrollo de la sesión, así como, en documento por separado, incluir la lista de asistencia de **LOS CONDÓMINOS**.

CAPITULO VIII

Sanciones

Sanciones generales

Artículo 70. El incumplimiento o violación de las disposiciones contenidas en el presente reglamento serán sancionadas con multa que impondrá **EL ADMINISTRADOR**, que irá de 10 a 800 días de salario mínimo general vigente en la zona, en función a la gravedad de la infracción cometida, y en base a los parámetros que le imponga la Asamblea.

Artículo 71. En caso de violación o incumplimiento al presente reglamento, **EL ADMINISTRADOR** notificará por escrito, al **CONDÓMINO Y/O USUARIO** el incumplimiento o la violación en que incurrió para que dentro del plazo que se le conceda, subsane o de cumplimiento a la obligación aludida.

Artículo 72. Si una vez requerido el **CONDÓMINO Y/O USUARIO** para que cumpla o subsane alguna obligación o infracción cometida, no lo hace dentro del plazo que para tal efecto se le conceda, pagará la multa que establezca **EL ADMINISTRADOR** por cada día que trascurra sin que de cumplimiento a la obligación de que se trate.

Artículo 73. Las multas a las que este reglamento se refiere deberán ser pagadas por el infractor dentro del plazo de quince días naturales contados a partir de su notificación.

Artículo 74. El dinero que **EL ADMINISTRADOR** recaude como consecuencia de la aplicación de las multas a que este reglamento se refiere, será destinado a los mismos fines que las cuotas de mantenimiento, así como a la realización de cualquier obra y/o inversión que a juicio de **EL ADMINISTRADOR**, constituya una mejora para **EL CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**.

Sanciones durante la construcción en LOS LOTES DE TERRENO.

Artículo 75. Cuando se realice una obra o edificación en contravención a este reglamento o que conforme al mismo deberá ser previamente autorizada por **EL CONSEJO DE DISEÑO** sin que se haya obtenido dicha autorización, se procederá de forma siguiente:

- a) Se suspenderá la ejecución de las obras en **EL LOTE DE TERRENO**.
- b) **EL CONSEJO DE DISEÑO** requerirá a **EL CONDÓMINO** para que dentro de un plazo de quince días naturales contados a partir de la notificación en la que se le haga saber la infracción cometida, presente su solicitud de autorización y en su caso, el proyecto respectivo, o bien manifieste en qué forma subsanará la omisión o infracción de que se trate.
- c) Si dentro del plazo señalado **EL CONDÓMINO** no cumple con el requerimiento a que se refiere la notificación **EL ADMINISTRADOR** a solicitud del **CONSEJO DE DISEÑO** dictará las sanciones aplicables al infractor.
- d) **EL ADMINISTRADOR** a solicitud del **CONSEJO DE DISEÑO** estará facultado para llevar a cabo la demolición de cualquier construcción que se realice en contravención a las disposiciones contenidas en el presente reglamento, sin responsabilidad alguna a su cargo.
- e) Independientemente del pago de las infracciones a que se refiere este capítulo, **EL CONDÓMINO** estará obligado a subsanar o a dar cumplimiento a la infracción o incumplimiento que señale **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

Las sanciones arriba mencionadas son obligatorias e internas para el **CONDOMINIO LOMAS DEL PEDREGAL 1**; así mismo son independientes de las propias que la autoridad municipal o de cualquier otra entidad gubernamental imponga al **CONDÓMINO** por incumplimiento a las leyes y reglamentos.