

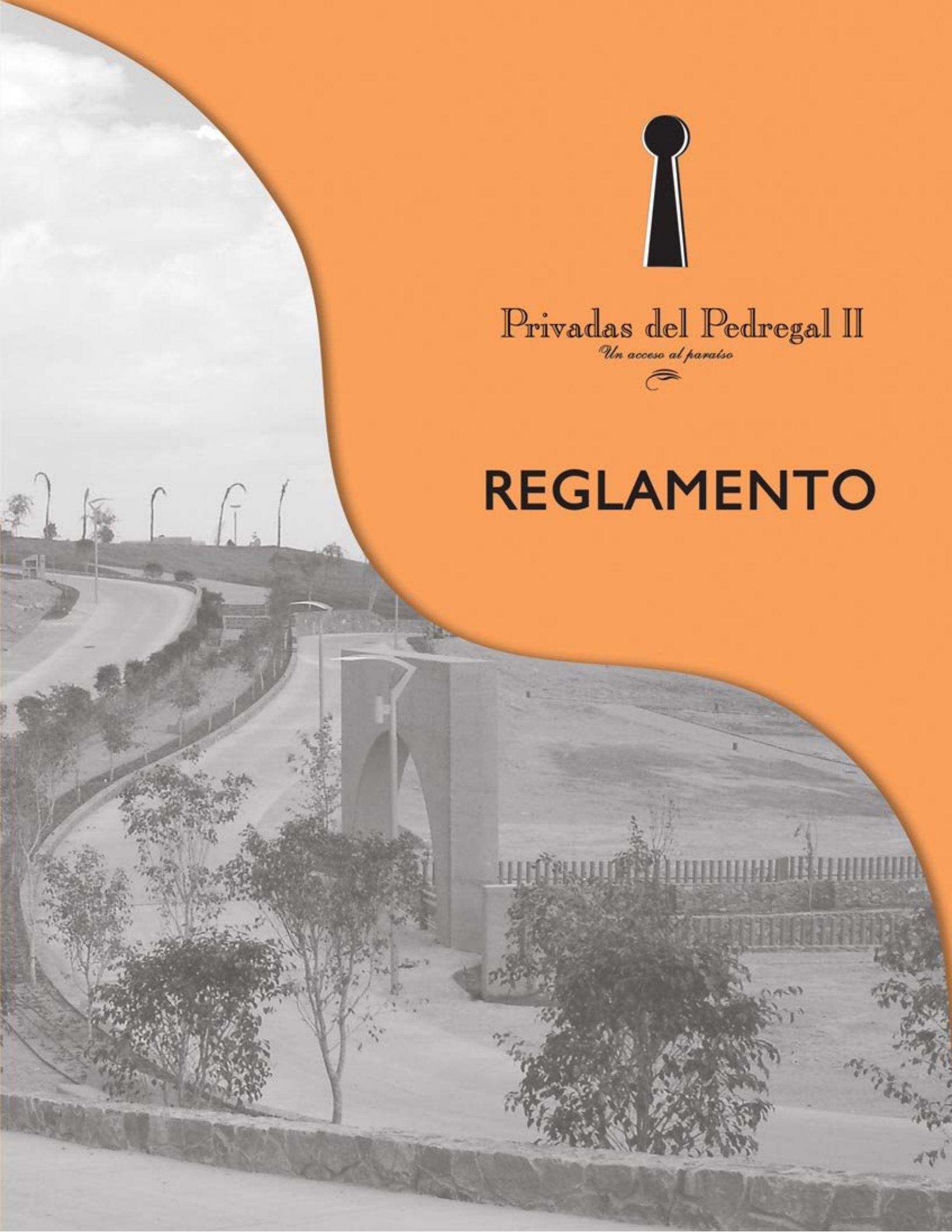


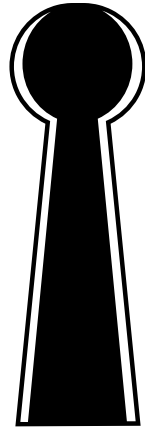
Privadas del Pedregal II

*Un acceso al paraíso*



# REGLAMENTO





Privadas del Pedregal II  
*Un acceso al paraíso*



REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO DENOMINADO  
PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS

REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE  
PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO  
**PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**

página

**CAPÍTULO I** \_\_\_\_\_   
Disposiciones generales

**CAPÍTULO II** \_\_\_\_\_   
Lineamientos de construcción

**CAPÍTULO III** \_\_\_\_\_   
Reglas de convivencia

**CAPÍTULO IV** \_\_\_\_\_   
Servicios públicos

**CAPÍTULO V** \_\_\_\_\_   
Cuotas de mantenimiento

**CAPÍTULO VI** \_\_\_\_\_   
Obligaciones individuales

**CAPÍTULO VII** \_\_\_\_\_   
Administración

**CAPÍTULO VIII** \_\_\_\_\_   
Sanciones

**CAPÍTULO IX** \_\_\_\_\_   
Interpretación del reglamento

# CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

### Artículo 1.

Con fundamento en los artículos 896 y 896 Bis del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y 4° de la Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, las disposiciones contenidas en el presente reglamento, regirán los derechos y obligaciones de los condóminos y/o usuarios del Régimen de Propiedad en Condominio denominado Privadas del Pedregal Fase Dos 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 su 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 183,435.93 (ciento ochenta y tres mil cuatrocientos treinta y cinco punto noventa y tres) metros cuadrados, ubicado en el Boulevard Antonio Rocha Cordero número cuatrocientos cinco, de esta ciudad de San Luis Potosí, dentro de lo que fue el Ejido Garita de Jalisco.

#### **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 16 de diciembre del año 2003, con la finalidad de constituir un régimen de propiedad en condominio en **EL INMUEBLE** denominado “Fraccionamiento Privadas del Pedregal Fase Dos”, según consta en la escritura pública número 5,694, del tomo 210, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33, con ejercicio en esta ciudad, y cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

#### **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS:**

Es el régimen de propiedad en condominio constituido mediante **LA DECLARACIÓN** compuesto por 293 lotes susceptibles de propiedad individual y sus áreas comunes.

#### **LOS LOTES DE TERRENO:**

Los 293 lotes susceptibles de propiedad individual que forman **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

#### **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 PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

**LOS CONDÓMINOS:**

Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad de alguno de **LOS LOTES DE TERRENO**.

**LOS USUARIOS:**

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

**LAS ÁREAS COMUNES:**

Las áreas que son indivisibles y cuyo uso es general a todos **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** y que de manera enunciativa más no limitativa comprenden las siguientes: Avenidas de acceso y calles, banquetas, andadores peatonales, estacionamientos, áreas verdes, arroyo, reserva natural, etc.

**LOS SERVICIOS:**

Los servicios que serán prestados a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, en relación con la Avenida del Pedregal y con **LAS ÁREAS COMUNES** y que consisten en: Vigilancia, alumbrado público, limpieza, mantenimiento de mobiliario e infraestructura urbana, riego e imagen de áreas verdes, recolección de basura e intercomunicación.

**LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO:**

El importe de dinero que deberá cubrir cada **CONDOMINO Y/O USUARIO** para el pago de **LOS SERVICIOS** y gastos de administración que se generen por la prestación de los mismos, cuyo monto y forma de pago será determinado periódicamente por **EI ADMINISTRADOR**.

**EL CONSEJO DE DISEÑO:**

Es el órgano colegiado designado por **EL ADMINISTRADOR**, integrado por 2 (dos) o más arquitectos, que tendrá a su cargo la autorización de proyectos y supervisión de obras de construcción en **LOS LOTES DE TERRENO**, mediante el pago que en su momento fije **EL ADMINISTRADOR**.

**EL ADMINISTRADOR:**

Es la persona física o moral, competente para administrar **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** y hacer cumplir este reglamento, el cual será designado por mayoría de los condóminos.

Se hace constar que los términos aquí definidos, podrán utilizarse en el presente reglamento, de manera indistinta, en singular o en plural, sin que esto afecte la definición que se ha conferido a los términos señalados en el presente artículo.

### Artículo 3.

**LOS CONDÓMINOS** serán propietarios exclusivamente de su **LOTE DE TERRENO** y sus derechos sobre **LAS ÁREAS COMUNES** serán proporcionales al porcentaje que su **LOTE DE TERRENO** represente sobre la superficie total de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** conforme a lo establecido en **LA DECLARACIÓN**.

### Artículo 4.

**LAS ÁREAS COMUNES** son indivisibles, inalienables e inseparables de **EL LOTE DE TERRENO**, por lo que **LOS CONDÓMINOS** sólo podrán enajenar o gravar su **LOTE DE TERRENO** conjuntamente con el porcentaje que les corresponda de **ÁREAS COMUNES**.

### Artículo 5.

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

**LOS CONDÓMINOS** tienen obligación de 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 en que 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**.

# CAPÍTULO II

## Lineamientos de construcción

### Artículo 6.

**LOS CONDÓMINOS** podrán destinar su **LOTE DE TERRENO** única y exclusivamente para la construcción de casas habitación unifamiliares.

Queda estrictamente prohibida la construcción de dos o más casas habitación en un **LOTE DE TERRENO**, así como de oficinas, locales comerciales, restaurantes, o cualquier otra que no tenga por objeto el señalado en el párrafo que antecede.

Queda estrictamente prohibido construir cercas, rejas, cobertizos, bardas en la fachada principal que sean provisionales o permanentes, así como instalar toldos o cualquier estructura que demerite el aspecto visual del **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

Antes de iniciar el proyecto de vivienda, **EL CONDÓMINO** deberá contar con un “levantamiento topográfico” actualizado, que incluya altimetría, a efecto de que el proyectista se percate de los desniveles y particularidades del terreno y de su entorno, y los aproveche en beneficio del proyecto.

Cuando un condómino adquiera dos o más **LOTES DE TERRENO** que se encuentren contiguos, podrá construir una vivienda en los mismos, siempre y cuando se someta a los requisitos que señale el Consejo de Diseño y/o **EL ADMINISTRADOR**.

Dicha posibilidad queda sujeta a la autorización de **EL ADMINISTRADOR** y **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

### Artículo 7.

Para la elaboración de los proyectos y planos de las viviendas, y consecuentemente para su construcción, **LOS CONDÓMINOS** deberán respetar 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**.

Las construcciones mencionadas, deberán ejecutarse a partir de la zona de libre de construcción, marcada en el Anexo “B” de **LA DECLARACION**.

El 30% (treinta por ciento) restante de **EL LOTE DE TERRENO** que incluye el área libre de construcción señalada en el párrafo anterior, deberá destinarse única y exclusivamente para áreas verdes naturales y/o accesos a la vivienda.

#### *b) Densidad de construcción (Coeficiente de uso de suelo C.U.S).*

El máximo de metros cuadrados que se podrán construir será de 1.5 (uno punto cinco) veces la superficie total de **EL LOTE DE TERRENO**.

**c) Altura.**

La altura máxima de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO** será de 9 (nueve) metros a partir del nivel de desplante siguiendo el nivel natural de **EL LOTE DE TERRENO**, incluyendo antenas, depósitos de agua, gas, tendederos, y/o cualquier otra instalación.

Las instalaciones antes mencionadas deberán quedar ocultas en todas sus vistas mediante pretilas o bardas adosadas a los pretilas.

La vivienda podrá tener mayor altura si se desplanta a un nivel inferior al del terreno natural, mediante cortes o excavaciones. Obviamente la altura superior a los nueve metros no podrá ser mayor a la profundidad del corte. En todos los casos el proyecto se someterá a juicio del **CONSEJO DE DISEÑO**.

**d) Bardas de EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS.**

La barda perimetral, los muros y los muretes de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**, no podrán ser modificados en su altura, forma, color, y estructura.

**e) Bardas en LOS LOTES DE TERRENO.**

Las bardas interiores deberán construirse a partir de la mitad posterior de **EL LOTE DE TERRENO** con una altura de 2.50 (dos punto cincuenta) metros.

En los lotes que colindan con andadores, no se construirán bardas al paño de éstos. Se podrán construir más allá del área libre de construcción o restricción. Lo anterior con el objetivo de no afectar la visual en los andadores.

En la parte posterior tampoco deberá construirse en las áreas libres de construcción y la vivienda se proyectará considerando esta fachada posterior.

En lotes colindantes con la barda perimetral del condominio, los muros divisorios perpendiculares a la misma, no podrán hacer contacto con esta barda, debiendo generar una articulación de 5 cm como mínimo.

Para encaminar el follaje sobre las áreas de restricción **EL CONSEJO DE DISEÑO** podrá autorizar la instalación de malla metálica y postes de acero ambos de color verde oscuro con acabado plástico a una altura máxima de 65 centímetros por el tiempo que designe **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

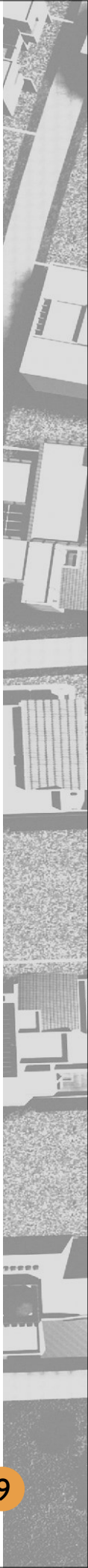
**f) Fachadas.**

De acuerdo a las pendientes que se presentan en **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** y a las vistas que se generan es necesario ocultar en su totalidad todo tipo de accesorios (tinacos, antenas aires acondicionados, tanques de gas, etcétera), así como presentar la propuesta de diseño considerando a las azoteas como la quinta fachada, el cual estará sujeto a la aprobación de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

**g) Materiales no autorizados.**

*En fachadas:*

- Recubrimientos de aluminio
- Chapa de madera o triplay
- Revestimientos de asbesto-cemento





- Plásticos
- Mosaicos de pasta
- Parquet de marmolino

El uso de materiales artificiales o prefabricados estará sujeto a la aprobación de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

*En puertas exteriores y cancelería:*

Queda prohibido el uso de aluminio de color dorado. Sólo se permite utilizar aquel de tonos, blancos, gama de beige, café o negro.

*Cristales:*

Los cristales deberán de ser planos o curvos, pudiendo utilizar fiiltrasol con tonalidades. Se permite el uso de cristal tintex.

Se prohíbe el uso de cristal espejo y reflecta.

El uso de vitrales o emplomados deberá ser autorizado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

*Colores:*

Los colores permitidos son: Blancos y gamas de beiges.

*Pisos en cochera:*

Los pisos de las cocheras serán de concreto estampado, loseta cerámica o cantera. Se podrán utilizar pétreos naturales, a juicio del Consejo de Diseño.

#### **h) Accesos a los LOTES DE TERRENO.**

El acceso vehicular a **LOS LOTES DE TERRENO** será única y exclusivamente por los accesos previamente establecidos. Se hace hincapié en que el proyectista conozca el terreno y su entorno, armonizando el diseño de la vivienda con la infraestructura urbana existente, como registros, minipostes, lámparas, árboles, etc.

#### **i) Instalaciones para servicios y accesorios.**

Las instalaciones para servicios que deban hacerse en las viviendas, que de manera enunciativa más no limitativa comprenden: Depósitos de basura, tinacos, tanques de gas, interruptores, antenas, escaleras exteriores, antenas parabólicas, domos acrílicos, equipos de aire acondicionado, y de albercas, deberán construirse de manera que no sean visibles desde **LAS ÁREAS COMUNES**.

Queda expresamente prohibido el uso de unidades de aire acondicionado de ventana, antenas aéreas y pararrayos.

La instalación de casas de muñecas, cobertizo de herramientas, perreras, etc., está sujeta a la aprobación de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

En los frentes de las viviendas o a la vista de **LAS ÁREAS COMUNES** el uso de objetos decorativos como: Esculturas, bebederos para pájaros, fuentes y similares, está sujeta a la aprobación de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

En el frente del **LOTE DE TERRENO** se entregará un murete donde se colocarán los siguientes elementos:

- Medidor de electricidad.

- Número oficial.
- Toma de agua para riego.
- Toma de agua potable.
- Registro de intercomunicación.
- Registro telefónico.

Queda prohibido alterar o modificar en forma alguna la ubicación y acabados de este muro, excepto en los casos en que se autorice la construcción en dos o mas lotes contiguos.

#### **j) Estacionamientos.**

Cada vivienda deberá contar con estacionamiento con capacidad mínima para dos automóviles. Podrán exigirse un mayor número de espacios para estacionamientos, según el proyecto de la vivienda.

Las dimensiones mínimas de estos espacios son 2.5 m x 5.0 m o las que señale el reglamento de construcción vigente.

#### **k) Portones y rejas en los estacionamientos.**

Quedan estrictamente prohibida la instalación de rejas en los estacionamientos de **LOS LOTES DE TERRENO**.

El uso de portones queda sujeto a la aprobación de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

#### **l) Iluminación.**

El alumbrado exterior de las viviendas, deberá ser de baja intensidad, para acentuar entradas, estacionamientos y elementos especiales.

Los postes y accesorios de iluminación deberán ser aprobados por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

No se permiten luces de colores, móviles o intermitentes, salvo en época navideña.

#### **m) Señalética.**

En **LOS LOTES DE TERRENO** sólo se podrán utilizar las siguientes señales:

1. La de identificación de la casa (número oficial).
2. Las provisionales. Pueden ser de construcción y de comercialización de **EL LOTE DE TERRENO** siempre y cuando cumplan con las siguientes medidas 0.90x1.20 metros.

#### **n) Arquitectura de paisaje.**

La arquitectura de paisaje dentro de **EL LOTE DE TERRENO** comprende las áreas de colindancia del mismo que estén libres de construcción.

Con objeto de reforestar la zona es obligatorio que **LOS CONDÓMINOS** planten dentro de su propiedad un árbol cuyo tronco exceda los cinco centímetros de diámetro, por cada 100 (cien) metros cuadrados o fracción del área del **LOTE DE TERRENO**. Para que el árbol prospere, es necesario, dadas las condiciones del suelo, sembrarlo dentro de una cavidad de tres metros cúbicos como mínimo y rellenarla con terreno vegetal enriquecido con fertilizantes.

Las especies de plantas y árboles que **LOS CONDÓMINOS** siembren en su **LOTE DE TERRENO** para: generar vistas y remates visuales, crear privacidad, ocultar vistas o elementos indeseables, proporcionar sombra y temperatura agradables, suavizar las estructuras residenciales y reducir el ruido y la densidad de construcción, deberán aprobarse previamente por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

**o) Áreas verdes comunes.**

Queda expresamente prohibido alterar o reducir las áreas verdes comunes, así como quitar o poner árboles de las mismas, para la construcción de las viviendas.

**p) Áreas verdes privadas.**

El sistema de riego de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** proporcionará la presión y gasto de agua requeridos para un área de jardín del 30% (treinta por ciento) de la superficie de **LOS LOTES DE TERRENO** como máximo. Si alguno de **LOS CONDÓMINOS** rebasa este porcentaje de área verde deberá tomar las provisiones necesarias para satisfacer las necesidades suplementarias de agua sin que sea la obligación de **EL ADMINISTRADOR** proporcionarlas.

Debido a la extensión de las áreas verdes (incluyendo el 30% treinta por ciento de área verde en **LOS LOTES DE TERRENO**) se zonificó esta extensión por medio de horarios de riego, todos los jardines y en especial el área verde de **LOS LOTES DE TERRENO** deberán ajustarse a los horarios de riego proyectados que será preferentemente por la noche.

Debido a que los horarios de riego serán por las noches se recomienda y/o sugiere a **LOS CONDÓMINOS** que el sistema de riego de las áreas verdes de **LOS LOTES DE TERRENO** sea de forma automática por medio de un programador de riego.

Se obliga en los jardines de **LOS LOTES DE TERRENO** utilizar el sistema de riego por aspersión, ya que la presión y gasto están considerados en este tipo de sistema.

En razón a la política de conservación del recurso hídrico, el riego automatizado de áreas verdes es obligatorio.

**q) Accesos a los LOTES DE TERRENO.**

Se prohíbe alterar el tamaño, forma y materiales de los accesos a **LOS LOTES DE TERRENO**.

**r) Cisternas para almacenar agua potable.**

**LOS CONDÓMINOS** tendrán la opción de construir en sus **LOTES DE TERRENO** una cisterna con capacidad mínima de 8 metros cúbicos. Quedando bajo la responsabilidad del propietario los riesgos que represente el no construirla.

**s) Muros de contención.**

En aquellos **LOTES DE TERRENO** con un desnivel considerable, Se deberán construir muros de contención, sus dimensiones, nivel de desplante y materiales, serán autorizados por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

Los muros de contención dentro del área de restricción serán autorizados por **EL CONSEJO DE DISEÑO**, y solo se podrán construir cuando el omitirlos represente un peligro para **EL CONDOMINIO** y/o cualquier persona ajena a él.

#### **t) Obras de drenaje.**

En la construcción en **LOS LOTES DE TERRENO** deberá considerarse que existen corrientes freáticas superficiales y pendientes considerables, generalmente sobre suelos rocosos, por lo que podrán construirse obras de drenaje auxiliares, como filtros, subdrenes, impermeabilizaciones, etc. con la finalidad de controlar filtraciones de agua hacia las construcciones.

Las bajadas de agua pluvial de las azoteas deberán canalizarse al arroyo vehicular, andadores o áreas verdes privadas.

#### **u) Elemento Integrador.**

Con el propósito de generar un elemento que integre la diversidad de los proyectos de vivienda, es obligatorio colocar una superficie equivalente al 8% de la superficie de la fachada principal en cantera negra, roja o café. Esta superficie deberá de ser continua, no admitiéndose fragmentada.

#### **v) Sótanos.**

La existencia de sótanos será bajo riesgo de **LOS CONDOMINOS**, debido a la existencia de mantos freáticos que pueden ocasionar problemas de humedades quedando a consideración de **EL CONSEJO DE DISEÑO** su autorización.

### **Artículo 8.**

**LOS CONDÓMINOS** podrán iniciar la construcción en su **LOTE DE TERRENO** una vez que éste les haya sido entregado por **LA DESARROLLADORA** y quede firmada el acta respectiva.

### **Artículo 9.**

Antes del inicio de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO**, **LOS CONDÓMINOS** deberán someter su proyecto a autorización por parte de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

**LOS CONDÓMINOS** deberán presentar constancias de pago expedidas por **LA DESARROLLADORA** y por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

### **Artículo 10.**

**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 **EI ADMINISTRADOR** que imponga las sanciones correspondientes a **EL CONDOMINO** previstas en el capítulo octavo de este reglamento.

## Artículo 11.

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

- a) Original del plano del proyecto debidamente acotado y presentado en láminas de 90 (noventa) por 60 (sesenta) centímetros, conteniendo información referente a plantas arquitectónicas, fachadas, cortes sanitarios, planta de azoteas, incluyendo bajadas de aguas pluviales (preferentemente en autocad 2000 y versiones posteriores).
- b) Original del deslinde del terreno, y levantamiento topográfico, realizado por un ingeniero topógrafo que será designado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**. El costo de dicho deslinde será cubierto por **EL CONDÓMINO**.
- c) Original de la descripción de los acabados de construcción.
- d) Copia simple del contrato de compraventa o escrituras de propiedad que acrediten a **EL CONDÓMINO** como propietario o poseionario de **EL LOTE DE TERRENO**.
- e) Copias del último recibo de pago al corriente de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**, expedido por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.
- f) Carta de no adeudo de las mensualidades de **EL LOTE DE TERRENO** expedida por **LA DESARROLLADORA**.
- g) Copia del contrato y/o recibo de pago de suministro de agua potable celebrado con la autoridad correspondiente y/o empresa que proporcione este servicio.
- h) Copia del contrato y/o recibo de pago de suministro de agua para riego celebrado con la autoridad correspondiente y/o empresa que proporcione este servicio.

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 **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO** y que deberá cubrirse al momento de entrega de los proyectos y planos.

## Artículo 12.

Recibida la información a que se refiere el artículo anterior, **EL CONSEJO DE DISEÑO** tendrá un plazo de 10 (diez) días naturales para revisar el proyecto de construcción.

Al término de dicho plazo, **EL CONSEJO DE DISEÑO** citará a **EL 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 preliminar de su proyecto, misma que deberá ir firmada por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

### Artículo 13.

Una vez que el proyecto de construcción haya sido autorizado por **EL CONSEJO DE DISEÑO, EL CONDOMINO** 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, del Ayuntamiento de San Luis Potosí o la que corresponda en términos de la legislación aplicable.
- b) Una copia del permiso de construcción emitido por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento de San Luis Potosí o la que corresponda en términos de la legislación aplicable.
- c) Una copia simple del número de registro ante la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano del perito que será responsable de la obra, del Ayuntamiento de San Luis Potosí o la que corresponda en términos de la legislación aplicable.
- d) Una fianza expedida por institución competente en el ramo o una obligación solidaria expedida por un tercero que demuestre solvencia moral y económica a efecto de garantizar la satisfactoria reparación de los daños y/o perjuicios que pudieren ocasionarse a terceros o a **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** con motivo de la construcción de la vivienda, fianza u obligación solidaria cuyo monto será definido por **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate, y cuya aceptación queda a la discreción del **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate.
- e) Una copia simple del recibo del pago de supervisión de obra, conforme se establece en el artículo dieciséis de este reglamento.
- f) Documentación que acredite al propietario del predio, al proyectista responsable y la información que permita contactarlos a la brevedad.

### Artículo 14.

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

### Artículo 15.

**EL CONSEJO DE DISEÑO** limita su responsabilidad en la autorización de los proyectos, a vigilar que estos cumplan con las normas de este reglamento y en ningún momento será responsable por el contenido de planos y especificaciones en lo relativo al diseño y cálculo estructural, la estabilidad y/o funcionalidad de cualquier estructura o instalación.

## Artículo 16.

**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 quince.

La supervisión de obras generará el pago de una cuota, que fijará **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO** y que será cubierta ante el primero, antes de iniciar las construcciones en **EL LOTE DE TERRENO**.

Para fines de la supervisión, **EL CONDÓMINO** deberá notificar a **EL CONSEJO DE DISEÑO** al término de cada una de las etapas de construcción en **EL LOTE DE TERRENO**, a saber:

- a) *Primera etapa:* Trazo, nivelación y desplantes.
- b) *Segunda etapa:* Nivelación de los muros antes de techar y/o niveles de cimbra para concreto y otro tipo de estructura metálica o de madera.
- c) *Tercera etapa:* Verificación de instalaciones sanitarias y pluviales antes de aplanados y firmes.
- d) *Cuarta etapa:* Pisos en cocheras, servidumbres y banquetas.
- e) *Quinta etapa:* Revisión de acabados exteriores y limpieza de obra y de **LOTES DE TERRENO** vecinos.
- f) *Sexta Etapa:* Jardinería y sistema de riego.

## Artículo 17.

**EL CONSEJO DE DISEÑO** deberá revisar que cada una de las etapas de construcción se ejecuten 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 y se apegue a las proyecciones autorizadas.

Si **EL CONDÓMINO** no corrige la construcción en el plazo y conforme a lo indicado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**, éste suspenderá la autorización de construcción, y como consecuencia **EL CONDÓMINO** no podrá seguir la ejecución de las obras, hasta en tanto no de cumplimiento 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.

### Artículo 18.

**EL CONDÓMINO** será el único responsable de las construcciones que se ejecuten 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 o perjuicio causado a **LAS ÁREAS COMUNES** y a cualquier otro **LOTE DE TERRENO**, vivienda o a cualquier persona dentro de **EL CONDOMINIO** por parte de los trabajadores, contratistas y proveedores de la obra.

### Artículo 19.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, generadas por la construcción de las obras en **EL LOTE DE TERRENO**, así como cualquier daño o perjuicio que pudiere causarse por dicha construcción a **LAS ÁREAS COMUNES**, a cualquier otro **LOTE DE TERRENO** o a cualquier **CONDÓMINO**, **EL CONDÓMINO** deberá entregar una fianza o una obligación solidaria expedida por un tercero. En los casos de excavaciones colindantes a menos de un metro de lotes contiguos y/o áreas comunes o de restricción **EL CONDÓMINO** deberá entregar una garantía en efectivo a **EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate cuyo monto lo fijará **EL CONSEJO DE DISEÑO**, con el fin de garantizar que durante la excavación no se perjudiquen las áreas mencionadas.

El monto de la fianza u obligación solidaria a que se refiere el presente artículo será definido por **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate, y cuya aceptación queda a la discreción del **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate.

### Artículo 20.

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 la autorización por escrito podrá habitarse la vivienda. Se faculta a **EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, para hacer cumplir esta disposición por cualquier medio que juzgue apropiado.

### Artículo 21.

Los trabajos de construcción se sujetarán a lo siguiente:

- a) Deberán realizarse dentro de los límites de **EL LOTE DE TERRENO**.
- b) Las maniobras de carga y descarga de material no deberán obstaculizar el tránsito en **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** ni utilizar lotes contiguos para descargar materiales por las partes laterales o trasera de la construcción a menos de obtener el permiso por escrito de **EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate y del dueño del terreno aledaño.
- c) Deberán instalarse letrinas o en su caso letrinas portátiles aprobadas por **EL**



**CONSEJO DE DISEÑO** para los trabajadores, las que deberán mantenerse limpias, no verse desde la calle o colindancias y conectarse a la red de drenaje sanitario de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

d) Ningún objeto podrá fijarse en los árboles.

e) Las bodegas de la obra deberán ubicarse en la parte posterior de **EL LOTE DE TERRENO** y tendrán una altura máxima de 3 metros.

f) En caso de ser necesario se establecerá un plan de control de erosión y sedimentación para controlar el escurrimiento pluvial y contener el sedimento dentro de las áreas afectadas por la construcción.

g) La basura, escombros o desperdicio generado por la construcción de las obras, deberá ser recogido semanalmente por **EL CONDOMINIO**.

h) La colocación de escombros en **LOTES DE TERRENO** adyacentes está prohibida salvo autorización por escrito de **EL CONSEJO DE DISEÑO** y del propietario del lote vecino.

i) Queda estrictamente prohibido a los trabajadores que laboren en las obras de construcción, ingerir bebidas alcohólicas y de introducir cualquier arma a **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

j) Las tomas de riego por aspersión se encuentran presurizadas por lo que queda prohibido hacer uso de las mismas para fines distintos del riego de áreas verdes.

k) Los trabajadores de la construcción no podrán permanecer fuera del horario de trabajo dentro de la obra, a excepción del velador quien obligatoriamente será registrado ante **EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

l) Con excepción del velador, no está permitido el acceso a este tipo de trabajadores antes de las 7:00 horas, ni su permanencia después de las 19:00 horas. Los sábados por la tarde y los domingos no está permitido el acceso.

m) Los trabajadores no deberán destruir ni ensuciar las obras urbanas y de vegetación, ni podrán hacer uso de las tomas de agua instaladas en **LAS ÁREAS COMUNES**, salvo las de **EL LOTE DE TERRENO** donde trabajen.

## Artículo 22.

El tiempo máximo para la culminación de la obra será de 12 (doce) meses contados a partir del inicio de los trabajos en campo.

A solicitud de **EL CONDÓMINO, EL CONSEJO DE DISEÑO** podrá otorgar una prórroga a dicho plazo por un máximo de 8 meses adicionales.

### Artículo 23.

En caso de existir algún motivo extraordinario que impida concluir una construcción, **EL CONDÓMINO** deberá mantenerla en buen aspecto exterior, que será evaluado y autorizado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**. En el supuesto consistente en que la obra de construcción no sea concluida en un máximo de 24 meses, **EL CONDÓMINO** deberá pagar una multa por abandono de obra cuyo monto será impuesto por **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate.

### Artículo 24.

La ampliación, reconstrucción o remodelación de viviendas unifamiliares construidas en **LOS LOTES DE TERRENO** se sujetará a lo dispuesto en este capítulo.

## CAPÍTULO III

### Reglas de convivencia

#### Artículo 25.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** que vivan en **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** deberán respetar las reglas de convivencia que se detallan en este capítulo, con la finalidad de garantizar la seguridad, tranquilidad y buena convivencia dentro de éste, así como las directrices, lineamientos que de tiempo en tiempo expida **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate.

#### Artículo 26.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** tienen el derecho a usar **LAS ÁREAS COMUNES** 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 todo menor de edad el acceso a las áreas en proceso de construcción, para evitar posibles accidentes.

#### Artículo 27.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su **LOTE DE TERRENO**, que impida o haga menos eficaz el buen funcionamiento de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** y la placentera convivencia con el resto de **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**.

### De las áreas verdes, reserva natural, arroyo y las fuentes de EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS

#### Artículo 28.

Las áreas verdes, reserva natural, arroyo y las fuentes de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** han sido diseñadas para fines de paisaje urbano y ornato. Su mantenimiento y conservación estará a cargo de **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

#### Artículo 29.

**LOS CONDÓMINOS** no podrán plantar ninguna especie vegetal en las áreas verdes de **LAS ÁREAS COMUNES**, alterarlas en forma alguna, ni colocar ningún objeto en las mismas, así como no podrán usarlas para su beneficio excluyendo a terceras personas, ni tampoco podrán mantener animales de cualquier especie en dichas áreas.

### Artículo 30.

Se prohíbe nadar e introducir objetos en las fuentes de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

**EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate no será responsable de ningún accidente que sufran **LOS CONDÓMINOS** y/o **USUARIOS**, sus familiares y visitantes, por inobservancia de lo dispuesto en este artículo o por cualquier otra circunstancia.

### Artículo 31.

Queda estrictamente prohibido construir en o alterar las áreas comunes y de reserva natural.

## De la circulación dentro de EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS

### Artículo 32.

La velocidad máxima de circulación en **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**, en cualquier vehículo motor y no motor, será de 30 kilómetros por hora.

### Artículo 33.

Los peatones transitarán por las banquetas, evitando interrumpir u obstruir en cualquier forma la fluidez del tránsito.

### Artículo 34.

Queda prohibido el uso del claxon dentro de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

Así mismo, se prohíbe utilizar volúmenes altos de sonido en los vehículos, que transiten dentro de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

### Artículo 35.

Única y exclusivamente las personas que cuenten con licencia de manejo expedida por la autoridad competente, podrán manejar vehículos automotores en **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

### Artículo 36.

Los accidentes de vialidad que ocurran dentro de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** serán dictaminados y sancionados por la autoridad competente.

### Artículo 37.

Las avenidas y calles principales de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** no son áreas de juego, por lo que no podrán practicarse actividades de ese tipo en las mismas.

### Artículo 38.

Se prohíben las clases de manejo de vehículos automotores en el interior de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL**.

## Del acceso y del estacionamiento en EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS

### Artículo 39.

Sólo podrán acceder a **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** los **CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** sus visitas y las personas que laboren dentro del mismo, quedando restringido el acceso a cualquier otra persona.

### Artículo 40.

Queda prohibido el acceso de camiones y vehículos con capacidad de 3 (tres) toneladas o más, salvo proveedores de construcción, mudanza y de servicios, quienes deberán respetar las reglas de circulación aquí establecidas.

### Artículo 41.

Los visitantes estacionarán sus vehículos en los estacionamientos para visitas y en ningún caso podrán estacionarse en las calles y accesos.

### Artículo 42.

Ningún vehículo, ni aquellos de recreación como botes, motos, remolques y campers podrán permanecer en las avenidas y calles de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** ni en los estacionamientos para visitas.

### Artículo 43.

Las reparaciones mecánicas de vehículos dentro de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** están prohibidas, salvo en casos de emergencia.

### Artículo 44.

Los estacionamientos de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** son única y exclusivamente para visitas.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** no podrán utilizar los estacionamientos comunes para sus vehículos.

#### Artículo 45.

Queda estrictamente prohibida la entrada de guardias personales, salvo autorización formal de **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

### De las convivencias

#### Artículo 46.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** al celebrar cualquier tipo de convivencia en su **LOTE DE TERRENO**, deberán mantener niveles de sonido moderados, principalmente en la noche, con la finalidad de no perturbar al resto de **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**.

#### Artículo 47.

Las fiestas en **LAS ÁREAS COMUNES** están prohibidas, salvo con autorización de **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

#### Artículo 48.

Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, enervantes o cualquier droga o estupefaciente en **LAS ÁREAS COMUNES**.

Asimismo se prohíbe portar cualquier clase de arma en **LAS ÁREAS COMUNES** a excepción del personal de vigilancia de **EL CONDOMINIO**.

#### Artículo 49.

Las serenatas se podrán realizar hasta las 2:00 a.m.

#### Artículo 50.

Se prohíbe expresamente utilizar **LOS LOTES DE TERRENO** sin construcción para convivencias o reuniones, así como ceder su uso y goce para tales fines a cualquier persona.

#### Artículo 51.

El uso de cohetes o juegos pirotécnicos está prohibido en **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

## De los animales

### Artículo 52.

Se prohíbe a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** tener animales no domésticos y perros de razas de riesgo tales como bullterryer, rottweiler, akita, doberman, y otros perros usados para seguridad y/o pelea dentro de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

### Artículo 53.

Sólo se permitirá que **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** tengan perros domésticos, gatos y aves en cautiverio.

### Artículo 54.

Lo dispuesto en el artículo anterior se sujetará a lo siguiente:

1. La mascota deberá permanecer dentro de **EL LOTE DE TERRENO**.
2. Podrá salir a los jardines y calles interiores, siempre y cuando se encuentre debidamente asegurada mediante correas y bajo el control de un adulto.
3. En el supuesto de que por algún motivo ensucie los jardines, calles interiores o cualquier **ÁREA COMÚN, LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** propietarios de la mascota deberán limpiar por su cuenta el área a la brevedad.
4. Los animales deberán estar vacunados y contar con los certificados que demuestren la observancia de las disposiciones sanitarias vigentes.

### Artículo 55.

Se autoriza únicamente tener aves pequeñas en cautiverio dentro de **LOS LOTES DE TERRENO**, siempre y cuando la posesión de dichas aves no transgreda ordenamientos de protección al ambiente, ecológicos, o sean especies prohibidas por la legislación y autoridades competentes.

### Artículo 56.

Además de las reglas de convivencia establecidas en este capítulo, son aplicables dentro de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** las disposiciones contenidas en el Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de San Luis Potosí y las que de tiempo en tiempo establezca mediante lineamientos o directrices de carácter general **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate.

# CAPÍTULO IV

## Servicios públicos

### Artículo 57.

**EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate tendrá a su cargo la prestación de **LOS SERVICIOS**.

### Artículo 58.

El importe generado por la prestación de **LOS SERVICIOS**, así como los gastos de administración que incluyen el pago del personal que se contrate para prestarlos, será cubierto con **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**.

### De la vigilancia

### Artículo 59.

El servicio de vigilancia, será prestado por el personal que al efecto contrate **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate quien tendrá a su cargo la seguridad dentro de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

### Artículo 60.

El personal de vigilancia controlará la entrada y salida de visitas, proveedores, prestadores de servicios y de cualquier otra persona que deba tener acceso a **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.

### Artículo 61.

El personal de vigilancia hará las indicaciones y sugerencias necesarias tanto a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**, así como a las visitas, prestadores 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 **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

### De la recolección de basura

### Artículo 62.

Todos **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** están obligados a separar y clasificar la basura que generen, cuyo servicio de recolección será prestado por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.



### Artículo 63.

El servicio de recolección de basura se realizará con la periodicidad que determine **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, de acuerdo con las necesidades de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**, estableciendo días y horas de recolección para cada zona de **EL CONDOMINIO**.

### Artículo 64.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS**, deberán clasificar su basura en: orgánica e inorgánica.

La basura orgánica deberá guardarse en bolsas plásticas de color blanco y la inorgánica en bolsas plásticas de color negro.

## Del alumbrado público

### Artículo 65.

**EI ADMINISTRADOR** y/o por 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 de **LAS ÁREAS COMUNES**.

### Artículo 66.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** deberán reportar a **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate las fallas que las instalaciones del alumbrado público presenten, para que éste proceda a su reparación.

## Del mantenimiento de LAS ÁREAS COMUNES

### Artículo 67.

Estará a cargo de **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate el mantenimiento de **LAS ÁREAS COMUNES** entendiéndose por tales, el cuidado y conservación de las áreas verdes comunes y del mobiliario e infraestructura urbana.

### Artículo 68.

Expresamente se establece que los daños a **LAS ÁREAS COMUNES** causadas por **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** serán reparados por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, a costa y por cuenta del **CONDÓMINO Y/O USUARIO**.

Los daños causados por visitas, terceros, contratistas, prestadores de servicios y/o cualquier otra persona, se deberán expensar en su totalidad, por **EL CONDOMINIO** que hubiere autorizado su ingreso al condominio.

## Artículo 69.

Queda estrictamente prohibido tirar basura y escombros en **LAS ÁREAS COMUNES**.

Para todos **LOS LOTES DE TERRENO** que colindan con la reserva natural se deberá proteger la misma al momento de iniciar la construcción con malla soldada o ciclónica y cubierta con hule negro para evitar daños a la misma durante el periodo de construcción.

# CAPÍTULO V

## De las cuotas de mantenimiento

### Artículo 70.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** están obligados a cubrir **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**, cuyo importe será de manera enunciativa más no limitativa destinado a lo siguiente:

- a) Al pago de los importes generados por la prestación de **LOS SERVICIOS**, que incluyen los salarios y prestaciones que deban pagarse a las personas físicas o morales contratadas por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate para prestarlos.
- b) Los gastos de administración y cobranza de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**.
- c) Los gastos por honorarios que se generen para exigir el cumplimiento forzoso a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** de las obligaciones a su cargo derivadas del presente reglamento.
- d) En su caso a la compra y mantenimiento de vehículos, equipo y herramienta para la prestación de **LOS SERVICIOS**.
- e) En su caso, para cubrir cualquier impuesto que se genere en relación con la prestación de **LOS SERVICIOS**.
- f) Mantenimiento general de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.
- g) Para cubrir las primas de los seguros que en su caso contrate **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

### Artículo 71.

El importe de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** será determinado por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, tomando en consideración la situación de **EL CONDOMINIO**, a saber:

- a) Si habita en **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**,
- b) Si está construyendo en su **LOTE DE TERENO**, o bien
- c) Si su **LOTE DE TERRENO** está baldío.

### Artículo 72.

Aunado a lo anterior, el importe de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** se determinará conforme a lo siguiente:

- a) La superficie total del **LOTE DE TERRENO** se dividirá entre 104,974.46 (equivalente al total de m<sup>2</sup> privados del **CONDominio PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE II**).
- b) Al resultado del inciso a), anterior, se le sumará el factor 0.00341297 (1/número total de lotes).
- c) Al resultado del inciso b), anterior, se dividirá entre 2.
- d) El factor resultante del inciso c), anterior, se multiplicará por el presupuesto total de mantenimiento autorizado por **EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate.

### Artículo 73.

La forma, tiempo y lugar de pago, así como las penas en caso de mora, y sus aumentos, serán determinadas por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, quien lo notificará a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** mediante circulares dirigidas a su domicilio actual.

### Artículo 74.

**EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate podrá determinar el pago de cuotas extraordinarias, cuando sea necesario llevar a cabo lo siguiente:

- a) Cubrir una emergencia que ponga en peligro la prestación de **LOS SERVICIOS**.
- b) Mejorar substancialmente alguna **AREA COMÚN** de **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.
- c) Añadir un nuevo **SERVICIO** a los existentes.
- d) Realizar programas especiales de desarrollo o ampliación de **ÁREAS COMUNES**.
- e) Reparaciones extraordinarias de **LAS ÁREAS COMUNES**.
- f) La adquisición de equipo propio para llevar a cabo la prestación de servicios.

### Artículo 75.

En caso de que el propietario de **EL LOTE DE TERRENO** y/o el **USUARIO** del mismo, no sean la misma persona, deberán notificar por escrito a **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, cual de los dos cubrirá **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** a que este capítulo se refiere, en la inteligencia de que si **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate no recibe comunicación alguna en este sentido, cobrará las cuotas de mantenimiento a la persona que

ocupe **EL LOTE DE TERRENO**, sin perjuicio de que ambos serán solidariamente responsables del pago de las mismas.

#### **Artículo 76.**

**EL CONDÓMINO Y/O USUARIO** que no se sirva de **LOS SERVICIOS** o que no utilice **LAS ÁREAS COMUNES** por cualquier causa, seguirá obligado a cubrir **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** a que este capítulo se refiere, sin que este hecho amerite que se haga descuento de ninguna naturaleza o clase.

#### **Artículo 77.**

**LOS CONDÓMINOS** estarán obligados al pago de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** desde el momento en que su **LOTE DE TERRENO** les sea entregado por **LA DESARROLLADORA**.



# CAPÍTULO VI

## Obligaciones individuales

### Artículo 78.

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 de **ÁREAS COMUNES**.
- b) El pago de las cuotas por el suministro de agua potable y drenaje.
- c) El pago de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**.
- d) El pago de las cuotas por el servicio de energía eléctrica.
- e) El pago de las cuotas por servicios varios como son: Suministro de gas, servicio telefónico, agua tratada, cable, etc.
- f) Reparaciones y conservación de su vivienda.

### Artículo 79.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** deberán cubrir las obligaciones individuales señaladas en los incisos a), b) y c) del artículo anterior, a partir del momento en que **LA DESARROLLADORA** entregue los **LOTES DE TERRENO**. Esta entrega podrá ser por uno o varios medios públicos como podría ser cualquier diario periodístico de publicación local, por lo que realizada la publicación correspondiente, se entenderá para todos los efectos legales a que hubiere lugar que los **LOTES DE TERRENOS** han sido entregados para los fines y propósitos a que este reglamento se refiere.

**LA DESARROLLADORA** notificará, en términos del párrafo anterior, a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** la entrega de los **LOTES DE TERRENO**. El no recibir el terreno por cualquiera que sea la causa, no exime a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** de la obligación de cumplir con estos pagos, ni los exime del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se derivan a su cargo, en términos de lo que dispone el presente reglamento.

### Artículo 80.

**EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate 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 81.

**LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** deberán mantener libre de escombros o materiales de construcción las áreas de sus **LOTES DE TERRENO** visibles desde **LAS ÁREAS COMUNES** y colindancias.

### Artículo 82.

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

# CAPÍTULO VII

## Administración

### Artículo 83.

**EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS** será administrado por **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate que es el órgano de autoridad competente para hacer cumplir este reglamento.

**LA DESARROLLADORA** se encargará de la coordinación de **LOS CONDÓMINOS** a fin de que elijan a **EI ADMINISTRADOR**, el cual recibirá el Fraccionamiento de manos de **LA DESARROLLADORA**.

Las reglas de funcionamiento de **EI ADMINISTRADOR** se regulan en la ley de la materia. La designación de **EI ADMINISTRADOR** se realizará conforme se establece la ley de la materia.

### Artículo 84.

Además de las facultades y obligaciones previstas en la ley de la materia, **EI ADMINISTRADOR** o la persona física o moral que éste contrate, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Prestar **LOS SERVICIOS** por sí o mediante la contratación de terceros.
- II. Cubrir los salarios y prestaciones a las personas que se contraten para la prestación de **LOS SERVICIOS**
- III. Cobrar a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS, LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**.
- IV. Fijar el monto de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** y en su caso de las extraordinarias, atendiendo a lo dispuesto en el capítulo quinto de este reglamento, así como la forma, tiempo, lugar de pago y en su caso, las penalizaciones por mora en el pago de las mismas.
- V. En su caso, realizar las acciones necesarias, inclusive de carácter judicial, en contra de **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** para exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones a su cargo.
- VI. Hacer cumplir este reglamento, y consecuentemente, imponer las sanciones a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** por el incumplimiento del mismo.
- VII. Cumplir y ejecutar los acuerdos derivados de las asambleas de condóminos.
- VIII. Designar a los miembros de **EL CONSEJO DE DISEÑO** fijar sus reglas de funcionamiento y operación.
- IX. Resolver cualquier cuestión no prevista en este reglamento.

Cualquiera de las facultades dispuestas con anterioridad, podrá ser ejecutada de manera indistinta, por **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste designe.

### Artículo 85.

Los acuerdos que adopte **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate conforme a este reglamento se notificarán a los interesados personalmente, por correo certificado con acuse de recibo, o por la forma que se considere más eficaz, pudiéndose utilizar medios electrónicos.

### Artículo 86.

Las asambleas de **CONDÓMINOS** se sujetarán a lo previsto en la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales.

# CAPÍTULO VIII

## Sanciones

### Sanciones generales

#### Artículo 87.

El incumplimiento o la violación de las disposiciones y obligaciones contenidas en el presente reglamento serán sancionadas con multa que impondrá **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, que irá de 10 a 1500 días de salario mínimo general vigente en la zona, en función a la gravedad de la infracción cometida.

#### Artículo 88.

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

#### Artículo 89.

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 **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate por cada día que transcurra sin que de cumplimiento a la obligación de que se trate.

#### Artículo 90.

Las multas a que este reglamento se refiere deberán ser pagadas por el infractor dentro de un plazo de quince días contados a partir de su notificación, en caso de falta de pago, la multa se podrá incrementar, por cada día que transcurra la mora.

#### Artículo 91.

El dinero que **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate 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 **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, constituya una mejora para **EL CONDOMINIO PRIVADAS DEL PEDREGAL FASE DOS**.



## Sanciones durante la construcción en LOS LOTES DE TERRENO

### Artículo 92.

Cuando se realice una obra o edificación en contravención a este reglamento o que conforme al mismo deba ser previamente autorizada por **EL CONSEJO DE DISEÑO**, sin que se haya obtenido dicha autorización, se procederá de la 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 que 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, **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate a solicitud de **EL CONSEJO DE DISEÑO** dictará las sanciones aplicables al infractor.
- d) **EI ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate a solicitud de **EL CONSEJO DE DISEÑO** está 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 y sin necesidad de declaración judicial.
- 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**.



# CAPÍTULO IX

## Interpretación del Reglamento

### Artículo 93.

El presente Reglamento tiene como finalidad, establecer las bases para una convivencia armónica entre **LOS CONDOMINOS Y/O USUARIOS** del **CONDominio**, así como mantener la calidad del mismo, por lo cual, es obligatorio y de estricto cumplimiento; asimismo cualquier cuestión de interpretación, se resolverá atendiendo la finalidad antes mencionada.



IMPRESO EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSI, S.L.P.  
500 EJEMPLARES

