



SIERRAZUL

R E S I D E N C I A L

Reglamento

Reglamento

Régimen de Propiedad en Condominio denominado Sierrazul

2 0 0 9

Índice

Reglamento del régimen de propiedad en condominio denominado Sierrazul

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
Asambleas de Condóminos

CAPÍTULO IX
Sanciones

Autorizado por:

Arq. Alberto Adrián Ayala Gallegos



Capítulo Uno
DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Uno

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.

Con fundamento en los artículos 896 y 896 Bis del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y 4º 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 Sierrazul, 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 230,329.44 (doscientos treinta mil trescientos veintinueve punto cuarenta y cuatro) metros cuadrados, ubicado en la prolongación de Avenida Chapultepec 1555, 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 10 de febrero del año 2006, con la finalidad de constituir un régimen de propiedad en condominio en **EL INMUEBLE** denominado "Fraccionamiento Sierrazul", según consta en la escritura pública número 10,034, del tomo 396, 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 de esta ciudad, bajo el número 223326, a fojas 1, del tomo 4072, de Escrituras Públicas, de fecha 24 de Febrero del año dos mil seis.

EL CONDOMINIO SIERRAZUL:

Es el régimen de propiedad en condominio constituido mediante **LA DECLARACIÓN** compuesto por 389 lotes susceptibles de propiedad individual y sus áreas comunes.

LOS LOTES DE TERRENO:

Los 389 lotes susceptibles de propiedad individual que forman **EL CONDOMINIO SIERRAZUL**.

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 SIERRAZUL**.

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, reserva natural, infraestructura hidráulica, eléctrica, etc.

LOS SERVICIOS:

Los servicios que serán prestados a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** por **EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, en relación con **LAS ÁREAS COMUNES** y que de manera enunciativa más no limitativa se mencionan los siguientes: Vigilancia, alumbrado público, limpieza, mantenimiento de mobiliario e infraestructura

Capítulo Uno

DISPOSICIONES GENERALES

urbana, suministro de agua, riego e imagen de áreas verdes, recolección de basura; y todos aquellos servicios que sean necesarios para el buen funcionamiento y mantenimiento de LAS ÁREAS COMUNES.

En relación a los LOTES DE TERRENO: deshierbe, recolección de basura, intercomunicación, etc.

LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO:

El importe de dinero que deberá cubrir cada CONDÓMINO 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 EL ADMINISTRADOR.

EL CONSEJO DE DISEÑO:

Es el órgano colegiado designado por EL ADMINISTRADOR, 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 SIERRAZUL y hacer cumplir este reglamento, el cual será designado por mayoría de LOS CONDÓMINOS.

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 SIERRAZUL 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 Dos

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Capítulo Dos

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 la señalada en el párrafo que antecede.

Queda estrictamente prohibido construir cercas, cobertizos o cualquier instalación similar aún cuando sean provisionales.

Cuando un CONDÓMINO adquiera 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 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 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 cubierta (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, entendiéndose como tales las superficies cubiertas, incluyendo voladizos, domos, etc.; así como terrazas descubiertas.

En el caso de utilizar escaleras sobre la restricción, se

considerarán como parte del 70% permitido.

Las construcciones mencionadas, deberán ejecutarse a partir de la zona libre de construcción, marcada en el Anexo "B" de LA DECLARACION. Se puede admitir ocupar parcialmente la zona libre de construcción con voladizos, siempre y cuando tengan éstos un máximo de 60 (sesenta) cm medidos perpendicularmente a la línea que señala la zona libre de construcción y tengan una altura mínima de 2,30 (dos punto treinta) metros a partir del nivel de terreno natural.

En el caso de los lotes fusionados el criterio de áreas libres de construcción será señalado por el consejo de Diseño.

El 30% (treinta por ciento) restante de EL LOTE DE TERRENO que incluye el área de restricción señalada en el párrafo anterior, deberá destinarse única y exclusivamente para áreas verdes naturales o albercas.

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 más bajo siguiendo el nivel natural de EL LOTE DE TERRENO, incluyendo antenas, depósitos de agua, gas, tendedores, y/o cualquier otra instalación.

Las instalaciones antes mencionadas deberán quedar ocultas mediante pretilas o bardas adosadas a los pretilas, por sus cuatro lados así como cubierta que los oculte en su quinta fachada.

d) Bardas y muros de contención de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

La barda perimetral, los muros de contención, muros y los

Capítulo Dos

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

muretes de EL CONDOMINIO SIERRAZUL, no podrán ser modificados en su altura, forma, color, estructura y ubicación. Se prohíbe escalar estas estructuras. Tampoco podrán utilizarse como apoyos para techumbres o cualquier otra estructura que demerite su apariencia.

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 como mínimo.

Por la parte exterior tendrán acabados de aplanado fino recubierto con pintura blanca mate o color aprobado por el consejo de diseño; la parte interior se realizará con el acabado y color de elección de EL CONDÓMINO, aprobado por EL CONSEJO DE DISEÑO.

Los lotes que colindan con andadores peatonales no podrán construir barda dentro de la restricción. Sin embargo

f) Fachadas.

De acuerdo a las pendientes que se presentan en EL CONDOMINIO SIERRAZUL 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 neutros.

Cristales.

Los cristales deberán de ser planos, pudiendo ser cristazul, filtralsol, tintex, incoloros, transparentes o translúcidos.

Se prohíbe el uso de cristal espejo y reflecta.

Se prohíbe el uso de vitrales o emplomados.

Colores en fachadas.

Los colores permitidos son: Blancos, gamas de ocre y terrosos. Los colores primarios o matices se utilizarán únicamente como acentos y su uso será aprobado por EL CONSEJO DE DISEÑO.

Pisos en cochera.

Los pisos de las cocheras serán de concreto estampado, de piedra natural o losetas en tono terracota.

h) Accesos a los LOTES DE TERRENO.

El acceso vehicular a LOS LOTES DE TERRENO será única y exclusivamente por los accesos previamente establecidos. Por ningún motivo los accesos vehiculares a los LOTES DE TERRENO podrán ser eliminados o modificados en sus dimensiones o acabados.

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. Los depósitos de basura de las viviendas serán de fácil acceso al personal de recolección de basura.

Capítulo Dos

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

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.
Buzón.

Queda prohibido alterar o modificar en forma alguna la ubicación y acabados de este muro, a excepción de las fusiones de lotes, en cuyo caso se deberá contar con la aprobación de EL CONSEJO DE DISEÑO.

j) Estacionamientos

Cada vivienda deberá contar con estacionamiento con capacidad mínima para dos vehículos, para el caso de LOTES DE TERRENO hasta de 300.00 metros cuadrados y para los LOTES de más de 300.00 metros cuadrados deberán contar con estacionamiento con capacidad mínima para 3 vehículos. Las dimensiones de los cajones serán las que señala el Reglamento de Construcción Vigente, y no podrán invadir el área libre de construcción.

Independientemente de lo anterior, cada vivienda deberá

contar con el espacio de estacionamiento necesario para cubrir las necesidades de estacionamiento de la familia que la vaya a habitar, a efecto de que las calles del EL CONDOMINIO SIERRAZUL, no sean utilizadas como estacionamiento

k) Portones y rejas en los estacionamientos.

Queda estrictamente prohibida la instalación 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, modificados en su altura, forma, color, estructura y ubicación. Se prohíbe escalar estas estructuras. Tampoco podrán utilizarse como apoyos para techumbres o cualquier otra estructura que demerite su apariencia.

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.

Capítulo Dos

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

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.

Los lotes colindantes con andadores, deberán ubicar los árboles en la zona libre de construcción o en el jardín que se generó en la parte posterior, salvo aprobación de EL CONSEJO DE DISEÑO.

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. Con el fin de coadyuvar en arborizar el fraccionamiento, EL CONSEJO DE DISEÑO propondrá una lista de especies que se adaptan a la zona así como una guía de cuidados.

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 SIERRAZUL podrá proporcionar la presión y gasto de agua requeridos para un área de jardín del 30% (treinta por ciento) de la superficie total de LOS LOTES DE TERRENO.

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 el cual será 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. Para este menester se proyecta utilizar agua reciclada.

Se sugiere 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.

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 deberán construir en sus LOTES DE TERRENO una cisterna para almacenar agua.

s) Muros de contención.

En aquellos LOTES DE TERRENO con un desnivel considerable, se deberán construir muros de contención para los rellenos utilizados para nivelarlos. Sus dimensiones, nivel de desplante y materiales, serán autorizados por EL CONSEJO DE DISEÑO. Éstos muros no podrán ocupar el área libre de construcción.

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.

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

Capítulo Dos

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

autorizado por el consejo de diseño. Esta superficie deberá ser continua, no admitiéndose fragmentada.

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 firmada el acta de entrega 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 junto con su proyecto, una constancia de pago o carta de no adeudo, expedida por LA DESARROLLADORA.

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 EL ADMINISTRADOR que imponga las sanciones correspondientes a EL CONDÓMINO previstas en el capítulo noveno de este reglamento.

Artículo 11.

Para la revisión y autorización de proyectos, EL CONDÓMINO deberá presentar ante EL ADMINISTRADOR o a quien éste designe la siguiente documentación:

a) Original del plano del proyecto debidamente acotado, escala 1:100 ó 1:50, presentado en láminas de 90 (noventa) por 60 (sesenta) centímetros, conteniendo información referente a plantas arquitectónicas, cimentación, fachadas, cortes sanitarios, planta de azoteas, estructura, instalaciones, cancelería, carpintería, acabados, incluyendo bajadas de

aguas pluviales, en Autocad 2000 y versiones posteriores, entregando las impresiones y el archivo correspondiente.

b) Original del deslinde del terreno, 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 de LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

f) Copia del contrato de suministro de agua potable celebrado con la autoridad correspondiente y/o empresa que proporcione este servicio.

g) Copia del acta de entrega del lote debidamente firmada.

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 entrega de los proyectos, planos y documentación.

Esta revisión se hará en dos etapas. La primera comprende el proyecto arquitectónico y de acabados. Una vez aprobados, se procederá a revisar y autorizar el resto del proyecto

Artículo 12.

Recibida la información a que se refiere el artículo anterior, EL CONSEJO DE DISEÑO tendrá un plazo de 7 (siete) días naturales para revisar cada una de las etapas del proyecto.

Capítulo Dos

LINEAMIENTOS 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 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) Dos copias de los planos y proyectos autorizados por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano.
- b) Dos copias del permiso de construcción emitido por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano.
- c) Un depósito en garantía que fije la EL ADMINISTRADOR a que se refiere el artículo diecinueve de este reglamento.
- d) Dos copias simples del recibo del pago de supervisión de obra, conforme se establece en el artículo dieciséis de este reglamento.

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 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.

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.

Capítulo Dos

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

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 y el constructor son responsables solidarios de las construcciones que se ejecuten dentro de su LOTE DE TERRENO y del comportamiento de todo el personal que se contrate para la ejecución de las mismas.

Así mismo, serán responsables de cualquier daño causado a LAS ÁREAS COMUNES y a cualquier otro LOTE DE TERRENO 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 un depósito en garantía que en su momento fijará EL ADMINISTRADOR.

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. Sólo hasta que EL CONSEJO DE DISEÑO haya entregado la autorización por escrito podrá habitarse la vivienda.

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 SIERRAZUL ni utilizar lotes contiguos para descargar materiales por las partes laterales o trasera de la construcción a menos de solicitar permiso a EL ADMINISTRADOR.

c) Deberán instalarse letrinas o en su caso letrinas portátiles aprobadas por EL ADMINISTRADOR 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 SIERRAZUL.

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

Capítulo Dos

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

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 y retirado de la obra semanalmente por EL CONDÓMINO.

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 de fuego a EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

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. El velador será registrado ante EL ADMINISTRADOR.

l) 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 a este personal.

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 18 (dieciocho) 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.

Si por cualquier causa EL CONDÓMINO no concluye la construcción de su vivienda dentro del plazo máximo a que este artículo se refiere y su prórroga si la hubiere, estará obligado a pagar las multas que por ello determine EL ADMINISTRADOR.

Artículo 23.

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 IX.

Artículo 24.

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



Capitulo Tres
REGLAS DE CONVIVENCIA

Capítulo Tres

REGLAS DE CONVIVENCIA

Artículo 25.

LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS que vivan en EL CONDOMINIO SIERRAZUL 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.

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 SIERRAZUL y la placentera convivencia con el resto de LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS.

De las áreas verdes, reserva natural y las fuentes de EL CONDOMINIO SIERRAZUL

Artículo 28.

Las áreas verdes, reserva natural y las fuentes de EL CONDOMINIO SIERRAZUL han sido diseñadas para fines de paisaje urbano y ornato. Su mantenimiento y conservación estará a cargo de EL ADMINISTRADOR y/o de 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.

Artículo 30.

Los niños que jueguen en LAS ÁREAS COMUNES, siempre deberán estar supervisados por un adulto, a efecto de evitar accidentes, así como para obligarse que al concluir con sus actividades, LAS ÁREAS COMUNES queden en perfecto orden y limpieza.

Artículo 31.

Se prohíbe nadar e introducir objetos en las fuentes de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

EL ADMINISTRADOR 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 32.

El propósito de la reserva natural es crear una zona donde el medio ambiente natural se conserve sin alteraciones derivadas mayormente de la acción urbanística, generando un espacio que permita apreciar el entorno agreste a través de un paseo peatonal.

El uso de la reserva natural, como parte integrante de las AREAS COMUNES está sujeta a las disposiciones aplicables previstas en este reglamento y particularmente a las siguientes:

a) Está prohibido transitar con vehículos automotores en la reserva natural.

b) El uso de bicicletas, patines, o cualquier otro vehículo de propulsión natural es bajo la estricta responsabilidad del usuario.

c) El uso del paseo peatonal queda restringido a las horas con iluminación natural, pudiéndose utilizar el mirador y la plazuela de acceso mientras permanece encendido el alumbrado público de estas zonas.

Capítulo Tres

REGLAS DE CONVIVENCIA

d) Es responsabilidad del usuario recoger la basura que genere.

e) Los niños menores de edad deberán permanecer bajo la supervisión de un adulto.

f) Los adultos mayores o personas con capacidades diferentes deberán ser especialmente cuidadosos al transitar por la zona.

g) Está prohibido escalar las paredes rocosas y bardas de la reserva.

h) Se prohíbe encender fogatas y realizar actividades que pongan en riesgo la flora y fauna de la reserva.

i) El uso de los asadores estará coordinado por EL ADMINISTRADOR.

j) La realización de eventos sociales, convivencias y actividades similares estará sujeta a la autorización de EL ADMINISTRADOR.

k) Queda estrictamente prohibido la construcción o alteración de las áreas de reserva natural.

De la circulación dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL

Artículo 33.

La velocidad máxima de circulación en EL CONDOMINIO SIERRAZUL, en cualquier vehículo motor y no motor, será de 30 kilómetros por hora.

Artículo 34.

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

Artículo 35.

Queda prohibido el uso del claxon dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Así mismo, se prohíbe utilizar volúmenes altos de sonido en los vehículos, al transitar dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 36.

Única y exclusivamente las personas que cuenten con licencia de manejo expedida por la autoridad competente, podrán manejar vehículos automotores en EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 37.

Los accidentes de vialidad que ocurran dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL serán dictaminados y sancionados por la autoridad competente.

Artículo 38.

Las avenidas y calles principales de EL CONDOMINIO SIERRAZUL no son áreas de juego, por lo que no podrán practicarse actividades de ese tipo en las mismas.

Artículo 39.

Se prohíben las clases de manejo de vehículos automotores en el interior de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Del acceso y del estacionamiento en EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 40.

Sólo podrán acceder a EL CONDOMINIO SIERRAZUL, LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS, sus visitas y las personas que laboren dentro del mismo, quedando restringido el acceso a cualquier otra persona.

Artículo 41.

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.

Capítulo Tres

REGLAS DE CONVIVENCIA

Artículo 42.

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

Artículo 43.

Ningún vehículo, ni aquellos de recreación como botes, motos, remolques y campers podrán permanecer en las avenidas y calles de EL CONDOMINIO SIERRAZUL ni en los estacionamientos para visitas.

Artículo 44.

Las reparaciones mecánicas de vehículos dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL están prohibidas, salvo en casos de emergencia.

Artículo 45.

Los estacionamientos de EL CONDOMINIO SIERRAZUL son única y exclusivamente para visitas.

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

Artículo 46.

Queda estrictamente prohibida la entrada de guardias personales, salvo autorización expresa de EL ADMINISTRADOR.

De las convivencias

Artículo 47.

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 48.

Las fiestas en LAS ÁREAS COMUNES están prohibidas, salvo autorización de EL ADMINISTRADOR.

Artículo 49.

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

Así mismo se prohíbe portar cualquier arma en LAS ÁREAS COMUNES.

Artículo 50.

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

Artículo 51.

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 52.

El uso de cohetes o juegos pirotécnicos está prohibido en EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

De los animales

Artículo 53.

Se prohíbe a LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS tener animales no domésticos y perros de razas de riesgo tales como bullterryer, rodtweiler, akita, doberman, y otros perros usados para seguridad y/o pelea dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 54.

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

Artículo 55.

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

Capítulo Tres

REGLAS DE CONVIVENCIA

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 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 56.

Se autoriza únicamente tener aves pequeñas en cautiverio dentro de LOS LOTES DE TERRENO.

Artículo 57.

Además de las reglas de convivencia establecidas en este capítulo, son aplicables dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL las disposiciones contenidas en el Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de San Luis Potosí.



Capítulo Cuatro

SERVICIOS PÚBLICOS

Capítulo Cuatro

SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 58.

EL ADMINISTRADOR tendrá a su cargo la prestación de LOS SERVICIOS, quien podrá contratar a un tercero, sea persona física o moral, para que éste los preste, sin necesidad de autorización de la asamblea de CONDÓMINOS de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 59.

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

De la vigilancia

Artículo 60.

El servicio de vigilancia, será prestado por la persona física o moral que al efecto contrate EL ADMINISTRADOR, quien tendrá a su cargo la seguridad dentro de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 61.

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 SIERRAZUL.

Artículo 62.

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 EL ADMINISTRADOR.

De la basura doméstica

Artículo 63.

Todos LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS de EL CONDOMINIO SIERRAZUL están obligados a separar la basura que generen, cuyo servicio de recolección será prestado por EL ADMINISTRADOR y/o por la persona física o moral que éste contrate para tales efectos.

Artículo 64.

El servicio de recolección de basura se realizará con la periodicidad que determine EL ADMINISTRADOR, de acuerdo con las necesidades de EL CONDOMINIO SIERRAZUL, estableciendo días y horas de recolección para cada zona del Fraccionamiento.

Artículo 65.

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.

Artículo 66.

Queda prohibido quemar basura, así como verter desechos tóxicos, aceites, lubricantes, y objetos no biodegradables al drenaje, ya que perjudica el funcionamiento de la planta de tratamiento.

Del alumbrado público

Artículo 67.

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 de LAS ÁREAS COMUNES.

Capítulo Cuatro

SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 68.

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 de LAS ÁREAS COMUNES

Artículo 69.

Estará a cargo de EL ADMINISTRADOR, y en su caso, de la persona física o moral que éste contrate para tales efectos, 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 70.

Expresamente se establece que los daños a LAS ÁREAS COMUNES causadas por LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS serán reparados por EL ADMINISTRADOR y/o de la persona física que haya contratado éste para tales efectos, a costa y por cuenta del CONDÓMINO Y/O USUARIO que haya causado el daño.

Artículo 71.

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

Del Suministro agua

Artículo 72.

Estará a cargo de EL ADMINISTRADOR, y en su caso, de la persona física o moral que éste contrate para tales efectos, el suministro de agua para el mantenimiento de LAS ÁREAS COMUNES.



Capítulo Cinco
DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Capítulo Cinco

DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Artículo 73.

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 EL ADMINISTRADOR 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 o por cualquier otro concepto.

f) Mantenimiento general de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

g) Para cubrir las primas de los seguros que en su caso contrate EL ADMINISTRADOR.

h) Al pago de los emolumentos que por la gestión de su cargo deba percibir EL ADMINISTRADOR en caso de que la Asamblea General de CONDÓMINOS así lo determine.

Artículo 74.

El importe de LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO será determinado por EL ADMINISTRADOR, tomando en consideración la situación de EL CONDÓMINO, a saber:

a) Si habita en EL CONDOMINIO SIERRAZUL;

b) Si está construyendo en su LOTE DE TERRENO; o bien,

c) Si su LOTE DE TERRENO está baldío.

Artículo 75.

Aunado a lo dispuesto en el artículo precedente, el importe de LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO se determinará conforme a lo siguiente:

a) La superficie total del LOTE DE TERRENO se dividirá entre lo que resulte de sumar la superficie de todos los LOTES DE TERRENO de EL CONDOMINIO SIERRAZUL, expresado porcentualmente.

b) El resultado de dividir un LOTE DE TERRENO entre el número total de LOTES DE TERRENO, expresado porcentualmente.

c) El resultado de las cantidades señaladas en los incisos a) y b), se sumará y se dividirá entre dos para obtener un promedio porcentual, siendo dicho promedio la base para calcular el monto de la CUOTA DE MANTENIMIENTO.

Artículo 76.

La forma, tiempo y lugar de pago, así como las penas en caso de mora, y sus aumentos, serán determinadas por EL ADMINISTRADOR, quien lo notificará a LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS mediante circulares dirigidas a su domicilio.

Artículo 77.

EL ADMINISTRADOR podrá determinar el pago de cuotas extraordinarias, cuando sea necesario llevar a cabo lo siguiente:

Capítulo Cinco

DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

a) Cubrir una emergencia que ponga en peligro la prestación de LOS SERVICIOS.

b) Mejorar substancialmente alguna AREA COMÚN de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

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) Construcción de oficinas administrativas y la adquisición de equipo propio para llevar a cabo la prestación de servicios.

Artículo 78.

En caso de que el propietario de EL LOTE DE TERRENO y el USUARIO del mismo, no sean la misma persona, deberán notificar por escrito a EL ADMINISTRADOR, cual de los dos cubrirá LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO a que este capítulo se refiere, en la inteligencia de que si EL ADMINISTRADOR 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 79.

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.

Artículo 80.

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 Seis
OBLIGACIONES INDIVIDUALES

Capítulo Seis

OBLIGACIONES INDIVIDUALES

Artículo 81.

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 por el servicio de energía eléctrica.
- d) El pago de las cuotas por servicios varios como son: Suministro de gas, servicio telefónico, agua tratada, cable, etc.
- e) Reparaciones y conservación de su LOTE DE TERRENO.

Artículo 82.

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 83.

LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS deberán mantener en perfectas condiciones de limpieza y mantenimiento las áreas de sus LOTES DE TERRENO visibles desde LAS ÁREAS COMUNES y colindancias. Los jardines y áreas verdes con vista al exterior deberán mantenerse limpias y podadas.

Artículo 84.

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



Capitulo Siete
ADMINISTRACIÓN

Capítulo Siete

ADMINISTRACIÓN

Artículo 85.

EL CONDOMINIO SIERRAZUL será administrado por EL ADMINISTRADOR que es la autoridad competente para hacer cumplir este reglamento

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

EL ADMINISTRADOR será nombrado y removido en cualquier tiempo, por la Asamblea General de CONDÓMINOS, en los términos de lo dispuesto en el capítulo VIII del presente reglamento.

EL ADMINISTRADOR durará en su encargo dos años, en la inteligencia de que solo cesará en sus funciones hasta que la persona designada para sustituirlo tome posesión de su cargo.

Artículo 86.

EL ADMINISTRADOR tendrá las siguientes obligaciones:

1.-Prestar LOS SERVICIOS por sí o mediante la contratación de terceros, ya sean personas físicas o morales, sin necesidad de obtener previamente el consentimiento de la Asamblea de CONDÓMINOS.

2.- Cubrir los salarios y prestaciones a las personas físicas o morales que se contraten para la prestación de LOS SERVICIOS, con cargo a las CUOTAS DE MANTENIMIENTO

3.-Cobrar a LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS, LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

4.-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.

5.-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.

6.-Rendir anualmente un informe de su gestión a la Asamblea de CONDÓMINOS.

7.-Hacer cumplir este reglamento, y consecuentemente, imponer las sanciones a LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS por el incumplimiento del mismo.

8.- Cumplir y ejecutar los acuerdos derivados de las asambleas de CONDÓMINOS DE EL CONDOMINIO SIERRAZUL, 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.-Fijar y recibir de LOS CONDÓMINOS el depósito en garantía a que se hace mención en el artículo diecinueve del presente reglamento.

11.-Convocar a las Asambleas de CONDÓMINOS.

12.-Resolver cualquier cuestión no prevista en este reglamento.

Para el cumplimiento de su cargo EL ADMINISTRADOR gozará de los siguientes poderes y facultades:

1.-Poder para pleitos y cobranzas que se otorga 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 aún de juicios de amparo, para

Capítulo Siete

ADMINISTRACIÓN

transigir, para someterse a arbitraje, para articular y absolver posiciones, para recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la Ley, entre lo cuales se incluyen representar al EL CONDOMINIO SIERRAZUL ante autoridades penales, civiles y administrativas, con la facultad de presentar denuncias y querellas 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 República 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 intervenir en representación de la sociedad, en la audiencia de conciliación a que alude el artículo 876 ochocientos setenta 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 podrán intervenir con las facultades más amplias en la 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, como ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, igualmente podrán desahogar la confesional a cargo de EL CONDOMINIO SIERRAZUL 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 de EL CONDOMINIO SIERRAZUL 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.- Poder para actos de dominio en los términos del párrafo tercero del Artículo 2554 del Código Civil Federal y Artículos correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y los demás Estados de la República Mexicana.

5.- Para suscribir títulos de crédito, de acuerdo con el Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

6.- Facultades para abrir cuentas bancarias a nombre de EL CONDOMINIO SIERRAZUL y autorizar y designar personas que giren en contra de las mismas y para cerrarlas.

7.- Facultades para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos Estatutos o que sean consecuencia de éstos.

8.- Facultades para convocar a Asambleas Generales Ordinarias u Extraordinarias de CONDÓMINOS y para ejecutar sus resoluciones.

9.- Poder para delegar sus facultades total o parcialmente, así como para revocar los poderes que otorgare



Capitulo Ocho
ASAMBLEA DE CONDOMINOS

Capítulo Ocho

ASAMBLEA DE CONDOMINIOS

Artículo 87.-

La Asamblea de CONDÓMINOS es el órgano supremo de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 88.-

Las asambleas de CONDÓMINOS serán Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 89.-

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, además de los asuntos contenidos en el orden del día los siguientes:

- i) Discusión, aprobación o modificación en su caso, del informe de EL ADMINISTRADOR, respecto de la administración de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.
- ii) Discutir, aprobar o modificar, la propuesta de EL 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.

Artículo 90.-

Las Asambleas Extraordinarias de CONDÓMINOS se celebrarán única y exclusivamente para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- i) Modificación a LA DECLARACIÓN.
- ii) Modificación del presente reglamento.

Todas las demás serán ordinarias.

Artículo 91.-

Las convocatorias para las Asambleas de CONDÓMINOS deberán ser hechas por EL ADMINISTRADOR y deberán ser entregadas personalmente o vía correo certificado a los CONDÓMINOS a sus respectivos domicilios, por lo menos con

quince días naturales de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea.

Las convocatorias contendrán el orden del día y deberán señalar lugar, fecha y hora de celebración y deberán ser firmadas por EL ADMINISTRADOR.

Artículo 92.-

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

Artículo 93.-

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 de EL LOTE DE TERRENO, y contra dicha presentación, EL ADMINISTRADOR expedirá el pase de admisión respectivo, que contendrá la siguiente información:

- i) Nombre de EL CONDÓMINO.
- ii) Número de EL LOTE DE TERRENO.

Artículo 94.-

En las Asambleas cada CONDÓMINO gozará de un número de votos igual al porcentaje que la superficie de su LOTE DE TERRENO represente sobre la superficie total de EL CONDOMINIO SIERRAZUL.

Artículo 95.-

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

Artículo 96.-

Para ser válidas las asambleas Ordinarias de CONDÓMINOS, celebradas por virtud de primera convocatoria, hechas

Capítulo Ocho

ASAMBLEA DE CONDOMINIOS

en los términos del artículo noventa del presente reglamento, deberá estar representada en ellas, los CONDÓMINOS que representen por lo menos el 51 % del total de la superficie de EL CONDOMINIO SIERRAZUL y sus resoluciones serán válidas, cuando las mismas se adopten por el voto favorable de LOS CONDÓMINOS que representen la mayoría de la superficie de EL CONDOMINIO SIERRAZUL presentes o representados en la Asamblea.

Se exceptúa de lo anterior, la designación del ADMINISTRADOR, para cuyo nombramiento se requiere cuando menos del voto favorable de los CONDÓMINOS que representen el 51% del total de la superficie de EL CONDOMINIO SIERRAZUL. Cuando un sólo 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.- 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 97.-

Para ser válidas las asambleas Extraordinarias de CONDÓMINOS, celebradas por virtud de primera o ulterior convocatoria hechas en los términos del artículo noventa del presente reglamento, deberá estar representada en ellas la totalidad de los CONDÓMINOS y sus resoluciones serán adoptadas por unanimidad de votos de la totalidad de los CONDÓMINOS.

Artículo 98.-

Si en la Asamblea no estuviese representado el porcentaje de CONDÓMINOS estipulado en los artículos anteriores, en la fecha fijada en la primera convocatoria, se hará una segunda o subsecuentes convocatorias, con expresión de esta

circunstancia, en los mismos términos establecidos en el artículo noventa de este reglamento.

Artículo 99.-

Para ser válidas las asambleas Ordinarias de CONDÓMINOS, celebradas por virtud de segunda o ulterior convocatoria, hechas en los términos del artículo noventa 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 SIERRAZUL presentes o representados en la Asamblea.

Artículo 100.-

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 101.-

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 102.-

De cada asamblea de CONDÓMINOS, se levantará el acta respectiva, misma que se transcribirá en el Libro de Actas de Asamblea.



Capítulo Nueve
SANCIONES

Capítulo Nueve

SANCIONES

Artículo 103.

El incumplimiento o la 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.

Artículo 104.

En caso de violación o incumplimiento al presente reglamento, EL ADMINISTRADOR notificará por escrito, al CONDOMINO 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 105.

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 transcurra sin que de cumplimiento a la obligación de que se trate.

Artículo 106.

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.

Artículo 107.

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 SIERRAZUL.

Sanciones durante la construcción en
LOS LOTES DE TERRENO

Artículo 108.

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, EL ADMINISTRADOR a solicitud de EL CONSEJO DE DISEÑO dictará las sanciones aplicables al infractor.

d) EL ADMINISTRADOR 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.

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