



## REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE ECOTURISTICO "BOSQUES DE LLANO GRANDE"

El presente reglamento de régimen en condominio, se formula con lo establecido en la Ley General de desarrollo Urbano para el Estado de Durango, El Código Civil del Estado de Durango y el Bando de Policía y Gobierno de Durango.

### CAPITULO PRIMERO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán al conjunto habitacional denominado Fraccionamiento Campestre "BOSQUES DE LLANO GRANDE", sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, ubicado en el Municipio de esta Capital, en la Carretera Durango-Mazatlán a una distancia de 86.00 kilómetros a la altura del Poblado LLANO GRANDE, y 4.5 kilómetros al sur-oeste por el camino vecinal del ejido del mismo nombre, y al que quedarán sujetos todos los propietarios y/o adquirentes, así como ocupantes del mismo.

ARTÍCULO 2.- La descripción del terreno, construcciones, bienes de propiedad común y su destino y bienes susceptibles de apropiación privada y su destino figuran en la escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, de la que forma parte este Reglamento.

ARTÍCULO 3.- El presente Reglamento tiene como objetivos principales los siguientes: Preservar las características originales del Fraccionamiento que favorecen una vida de alta calidad, el inventario ecológico y el medio ambiente y principios morales.

ARTÍCULO 4.- Se entiende por Condómino, a las personas físicas o morales que sean propietarias por cualquier título legal, de lotes o cabañas que conforman el Conjunto Habitacional denominado Fraccionamiento Campestre Ecoturístico "BOSQUES DE LLANO GRANDE".

ARTÍCULO 5.- Se entiende por Condominio Horizontal, a la modalidad mediante la cual cada Condómino es propietario exclusivo de uno o varios lotes y, en su caso, de la cabaña construida sobre este o estos lotes, y copropietario de los bienes y áreas de aprovechamiento común de las edificaciones O instalaciones correspondientes del conjunto habitacional Fraccionamiento Campestre Ecoturístico "BOSQUES DE LLANO GRANDE". denominado

ARTÍCULO 6.- El presente Reglamento es el ordenamiento que regula la administración, control y vigilancia del inmueble y los derechos y obligaciones de los Condóminos y/o adquirentes, así como ocupantes del Conjunto Habitacional denominado Fraccionamiento Campestre Ecoturístico "BOSQUES DE LLANO GRANDE", sujetos al régimen de Propiedad en Condominio Horizontal.

### CAPITULO SEGUNDO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTICULO 7.- El condómino, tendrá derecho de propiedad exclusiva de su vivienda o lote y derecho de copropiedad de los elementos y partes del Condominio que se consideren como comunes.

ARTÍCULO 8.- Son objeto de propiedad común:

- Las áreas de vialidad peatonal y vehicular.
- Pórtico de acceso.
- Casetas de vigilancia.
- Tirollesa.

ARTÍCULO 9.- Son bienes de propiedad privada, aquellos que pertenecen por entero, en forma individual y exclusiva a cada Condominio y de igual forma los lotes que se hayan designado para casa club compuesta de restaurant-bar y salones para eventos sociales, rappel y caballerizas.

ARTÍCULO 10.- El destino del uso de suelo de cada lote, será exclusivamente para casa habitación unifamiliar, con excepción de los lotes que previamente se hayan designado para caballerizas, casa dub, compuesta de restaurant-bar y salones, el área de terreno para la práctica de rappel, en la inteligencia de que dichos lotes designados no son de propiedad común.

ARTICULO 11.- Todos los Condóminos y/o adquirentes, así como ocupantes quedan obligados a lo dispuesto en los términos del presente Reglamento y leyes aplicables, y serán responsables de los daños y perjuicios que causen en los bienes de propiedad privada, así como en los bienes de propiedad común que se señalan en el artículo octavo de este Reglamento.

ARTÍCULO 12.- El abandono o renuncia a usar determinados bienes comunes no libera al Condomino u ocupante, de las obligaciones que regirán el Condominio.

ARTICULO 13.- Cada Condomino podrá servirse de los bienes comunes y gozar sus servicios, instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, haciéndose responsable de los daños que pudiera causar el Condómino y/o adquirente, así como ocupantes o bien sus invitados en estos bienes de uso común.

ARTÍCULO 13 (B).- Todo Condómino se obliga a respetar de la superficie adquirida, tres metros de fondo en todo lindero perimetral que colinde con calle, con la finalidad de que sea una servidumbre de paso peatonal. Circunstancia por la cual el Condómino se obliga a no edificar construcción alguna que obstruya el citado paso peatonal.

ARTÍCULO 14.- Todos los propietarios de los lotes campestres se comprometen a mantener en excelentes condiciones las propiedades, calles y sitios públicos del Condominio, para lo cual, ningún Condómino u ocupante del inmueble, podrá obstaculizar los espacios de circulación, áreas verdes y demás lugares públicos dejando en ellos objetos que interrumpen el paso de los peatones o que se encuentren al interior del mismo y no sean de utilidad.

ARTICULO 14 (B).- Es obligación de los Condóminos no dejar la basura en sus propiedades, con el fin de no generar contaminación, así como queda prohibido a éstos sacar la basura a la calle o en las áreas comunes del fraccionamiento.

ARTÍCULO 15.- El conjunto habitacional se encuentra establecido en un predio con vegetación tipo bosque y para preservar el entorno, se establecen las siguientes normas para el cuidado y protección de éste:

- a) La administración provisional se hará cargo del mantenimiento y debido cuidado de las áreas verdes comunes.
- b) En caso de que alguna de las especies de la vegetación existente resultara dañada debido al mal uso y cuidado del residente, el propietario queda obligado a restituirlo, consultando a la administración a fin de que le indique el tipo de árbol que será necesario adquirir, de acuerdo con las propiedades específicas del mismo como lo son grosor de tronco, calidad, etc.
- c) Queda estrictamente prohibida la tala y extracción de las especies y productos forestales dentro de la superficie del lote y áreas comunes del conjunto Ecoturístico.

ARTÍCULO 16.- Los "cauces de corrientes de agua" existentes dentro del Condominio, están reguladas por la Ley Federal de Aguas Nacionales y su Reglamento (se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno. La magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad (Artículo 3, fracción XLVII de la Ley de Aguas Nacionales) por lo que

todos los Condóminos deberán de respetar dichos cauces, absteniéndose de construir u obstruirlos de cualquier manera, así mismo las fajas de 10 metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir del "testigo" de la creciente máxima.

ARTÍCULO 17.- Cada Condómino deberá tomar en cuenta que los automóviles propios deben permanecer estacionados dentro de los espacios destinados para ello en cada propiedad, quedando obligados los visitantes a situar sus vehículos en el área de la propiedad del Condómino, para no obstaculizar el acceso y el paso vehicular, contribuyendo con ello a dar buena imagen y accesibilidad al fraccionamiento.

ARTÍCULO 18.- El condómino ocupará y usará su cabaña en forma ordenada y tranquila, no podrá en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerla servir a otros objetos que los dedicados a casa habitación, ni realizar acto alguno en que se afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condómino, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. Por lo cual deberá tener el cuidado que sus invitados sean respetuosos de las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 19.- No podrá el Condómino subdividir el terreno con el fin de construir más de una sola vivienda.

ARTÍCULO 20.- Cada Condómino podrá enajenar o gravar la propiedad que le pertenezca, e invariablemente en tal enajenación o gravamen se comprenderán los derechos de copropiedad que le correspondan en los elementos comunes del condominio. Con la única obligación de informar oportunamente a la Administración por escrito, incluyendo los generales del nuevo adquirente.

ARTÍCULO 21.- En caso de que un Condómino quisiera dar en arrendamiento a un tercero su vivienda, este deberá dar aviso con antelación a la administración y solicitar al futuro inquilino una Carta de No Antecedentes Penales, esto con la finalidad de resguardar la seguridad y tranquilidad de los demás Condóminos y de igual forma, el Condómino arrendador continuará siendo responsable de suministrar las cuotas correspondientes y así mismo, será responsable de los destrozos o averías que los inquilinos cometan en las áreas comunes.

ARTÍCULO 22.- Cada Condómino es propietario exclusivo de uno o varios lotes y en su caso, de la cabaña construida sobre este o estos lotes y copropietario de las áreas de aprovechamiento común descritas en el ARTICULO 8; por lo tanto está obligado a realizar el pago del Impuesto Predial correspondiente a su propiedad individual más lo que le corresponda de la parte proporcional de las áreas en común, así como de los demás impuestos o derechos que en razón del Condominio le sean impuestos por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 23.- Los Condóminos están obligados a cubrir anualmente la cuota de mantenimiento propuesta por la administración que se establece, será a razón de 23 Salario Mínimos generales vigentes para el Estado de Durango y el Condómino que sea propietario de más de un lote de terreno pagará únicamente un 50% de la cuota del segundo lote adquirido o más, siempre y cuando estos sean contiguos al primero adquirido para formar una sola unidad, cuota que tendrá por objeto cubrir los gastos de administración, conservación, mantenimiento de áreas verdes y vigilancia, siendo el inicio de pago de cuotas obligatorio a partir de transcurrido un año de la fecha de adquisición del lote de terreno. Una vez que el Condómino haya edificado vivienda dentro del lote adquirido, la cuota de mantenimiento se establecerá a razón de 31 Salarios Mínimos Generales Vigentes para el Estado de Durango.

El Condómino que tuviere retraso en el pago de sus cuotas para mantenimiento del Condominio, estará obligado a pagar a la administración un 10% mensual del monto de la cantidad que adeude por ese concepto, por todo el tiempo que detente la mora.

ARTÍCULO 24.- Las pequeñas mascotas consideradas de la clase doméstica, podrán coexistir, de preferencia dentro del perímetro de la propiedad del dueño. Los daños, accidentes consecuencias y derivados de la posesión de cualquier mascota, serán resueltos vía civil o penal entre los afectados y los propietarios.

ARTÍCULO 25.- Queda prohibido a todo Condómino, así como a sus invitados, cazar cualquier especie de animal silvestre dentro del perímetro del fraccionamiento, y a quien se sorprenda infringiendo esta prohibición será sancionado hasta por la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos 00/100) y se pondrá a disposición de las autoridades competentes en la materia.

ARTÍCULO 26.- Cada condómino y sus invitados podrán hacer uso de las instalaciones para practicar los deportes de rappel, tirolesa y cabalgata cubriendo la cuota o tarifa que la administración o en su caso el propietario prestador de servicio establezca para cada actividad.

ARTÍCULO 27.- Cada Condómino con sus invitados podrá hacer uso de las instalaciones de la casa club, debiendo pagar lo que consuman en el restaurant-bar y si desean hacer uso de alguno de los salones para eventos sociales, deberán sujetarse a las reglas de arrendamiento que en su momento oferte el empresario propietario de la casa club.

ARTICULO 28.- El deporte de pesca será solo con fines de entretenimiento y no con fines de lucro por lo que cada Condómino cuando desee practicar esta actividad, únicamente podrá capturar un solo pez y queda prohibido utilizar tarrayas o cualquier otro instrumento que no sea una caña de pescar.

ARTÍCULO 29.- El abastecimiento principal de agua en el Condominio será por medio de captación pluvial en cada construcción; ya que el condominio no cuenta con fuente de extracción propia y/o concesión de la autoridad del agua para el aprovechamiento de aguas superficiales. Alternativo a los sistemas de captación pluvial al que están obligados a construir los Condóminos en sus viviendas, la Administración del Condominio ofrecerá el servicio de suministro de agua por medio de pipas. El Condómino que así lo requiera, deberá solicitar el servicio por lo menos con una semana de anticipación, debiendo pagar el costo de dicho suministro. El volumen suministrado no podrá exceder los 1000 Lts., por semana por propiedad, en el entendido de que el uso del agua será exclusivamente para uso doméstico. CAPITULO TERCERO DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO || DEL CONSEJO DIRECTIVO.

ARTÍCULO 30.- En los inicios del proyecto la asociación civil denominada "En Confianza entre Amigos es Mejor, A.C." será quien administre el condominio y entregará la administración a Un Consejo Directivo conformado por los condóminos cuando existiere el 30% de ocupación de los propietarios de los lotes, o si la administración provisional considera prudente podrá entregar la administración cuando existiere un porcentaje de ocupación inferior al 30%.

ARTÍCULO 31.- Una vez que el fraccionamiento este habitado por el 30% de los Condóminos, la Administración provisional de "En Confianza entre Amigos es Mejor, Asociación Civil", convocará de inmediato a una Asamblea para elegir un Consejo Directivo de Administración entre los Condóminos del fraccionamiento, el cual se conformará por: Presidente, Secretario y Tesorero; debiendo hacer pública las Convocatorias a los Condóminos por lo menos tres días antes de su celebración de la Asamblea, pero de igual forma la Administración provisional si considera prudente podrá convocar a Asamblea de Condóminos cuando existiere un porcentaje de ocupación inferior al del 30%.

ARTÍCULO 32.- El Consejo Directivo será nombrado mediante elecciones en Asamblea y durará en su cargo un año a partir del día que fuese electo por la Asamblea de los Condóminos, una vez concluyendo su período pueden ser reelectos por la Asamblea y sus obligaciones serán las siguientes:

a) DEL CONSEJO EN GENERAL.

1. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos.
2. Administración, operación y mantenimiento de los bienes de propiedad común.
3. Recaudar de los Condóminos y/o adquirentes, así como ocupantes las cuotas de mantenimiento y extraordinarias para todos los gastos de los bienes comunes y en general exigir el cumplimiento de sus obligaciones.
4. Cumplir con las disposiciones de la Escritura Constitutiva y del presente Reglamento. Las resoluciones del Consejo Directivo y las medidas que tomen, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los Condóminos y/o ocupantes, a menos que la Asamblea las revoque o modifique.
5. Aprobar los proyectos de edificación a construir de acuerdo con los lineamientos del presente Reglamento.
6. Asegurar que las nuevas edificaciones se ajusten a los proyectos presentados y autorizados.
7. Vigilar el cumplimiento del presente Reglamento.
8. Contratar al Administrador y vigilar que cumpla con sus obligaciones.

b) DEL PRESIDENTE

1. Presidirá las Asambleas.
2. Convocará a Asamblea Ordinaria o extraordinaria.
3. Firmará el Acta de Asamblea.
4. En caso de empate en votaciones dentro de la Asamblea tendrá voto de calidad.
5. Hacer Cumplir los acuerdos que se tomen en la Asamblea.
6. Reunir al Consejo Directivo para tomar las resoluciones o acuerdos necesarios para mejoras del propio Conjunto Habitacional.
7. Rendir informe financiero en la Asamblea en colaboración con el Secretario, Tesorero y Administrador.
8. Las demás que las leyes aplicables y este Reglamento lo permitan.

c) DEL SECRETARIO

1. Firmar las convocatorias que convoca el Presidente cuando sea necesario.
2. Llevar el control y manejo del libro de actas de asambleas y lista de asistencias, asentando el acta y la lista de asistencias en el libro correspondiente.
3. Tomar nota de las resoluciones y acuerdos que se tomen en las Asambleas.
4. Firmar Actas de Asamblea.
5. Firmar los acuerdos y resoluciones que se tomen por parte del Consejo Directivo.
6. Rendir Informe Financiero en colaboración con el Presidente, Tesorero y Administrador.
7. Las demás que las leyes aplicables y este Reglamento lo permitan.

d) DEL TESORERO

1. Hacer un estudio en colaboración con el Consejo Directivo y el Administrador del Conjunto Habitacional que permita optimizar gastos y obtener mejoras dentro del propio fraccionamiento.
2. Tener a su cargo en colaboración con el Presidente y el Secretario, el control de los recursos financieros.
3. En colaboración con el Administrador y el Consejo Directivo, rendir los informes de los estados financieros los cuales tendrán que estar firmados por éste, así como por el Presidente y Secretario.
4. Las demás que las leyes aplicables y este Reglamento lo permitan.

ARTÍCULO 33.- En caso de que no se formara planilla para la renovación del Consejo Directivo y el Consejo Directivo saliente no fuere reelegido, se elegirá al nuevo Consejo Directivo al azar entre los asistentes mediante el método que se determine en la asamblea.

ARTÍCULO 34.- Los Cargos del Consejo Directivo son personales y no podrán ser desempeñados a través de representantes, solo en caso de fuerza mayor el Secretario podrá suplir al Presidente tomando las obligaciones que esto conlleva; lo anterior siempre será con aprobación del Consejo Directivo restante y contará por escrito.

ARTÍCULO 35.- Todos los acuerdos que se tomen por el Consejo para tener validez, se harán del conocimiento de los Condóminos y/o adquirientes así como de los ocupantes, mediante circulares, las cuales estarán firmadas por el Presidente, el Secretario y Tesorero. DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

ARTÍCULO 36.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio, y se constituye con la reunión de los Condóminos y sus resoluciones legalmente adoptadas que obligan a ausentes y disidentes. En la primera Asamblea se fijarán las bases para propiciar la integración, organización y desarrollo de los Condóminos.

ARTÍCULO 37.- Podrá votar el condómino a que se refiere el artículo cuarto del presente Reglamento y será personal. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por acuerdo del 51% de los votos presentes.

ARTÍCULO 38.- Las Asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias. La Asamblea Ordinaria será llevada a cabo dos veces por año y la presidirá el Presidente del Consejo y se tratarán los estados financieros, renovación del Consejo Directivo, y atención de asuntos generales. Las Asambleas Extraordinarias podrán ser en cualquier período y serán presididas por el Presidente del Consejo Directivo, en estas asambleas extraordinarias se tratarán temas relacionados con estados financieros, nombramiento anticipado de un nuevo Consejo Directivo, modificaciones al Reglamento, así como otros asuntos generales que sean necesarios para la continuación de la asociación.

ARTÍCULO 39.- La Convocatoria para las Asambleas se realizará con base en la Ley General de Desarrollo Urbano y el presente Reglamento, se presidirán por el Consejo Directivo que deberá convocar por lo menos siete días antes de la celebración de la Asamblea de los Condóminos, debiendo contener las Convocatorias el lugar, hora y fecha en que se celebrará la Asamblea especificando si es ordinaria o extraordinaria, el orden del día bien detallado y deberá estar firmada por los integrantes del Consejo Directivo.

ARTÍCULO 40.- En ningún caso el Consejo Directivo podrá votar para la aprobación de los estados financieros que éste mismo presente a la Asamblea.

ARTÍCULO 41.- Para todo lo relativo en la interpretación y cumplimiento del presente Reglamento, los Condóminos y/o adquirientes, así como ocupantes se someten expresamente a la jurisdicción de la ciudad de Durango, Dgo., renunciando por el solo hecho de adquirir alguno de los inmuebles del Fraccionamiento campestre Ecoturístico "BOSQUES DE LLANO GRANDE", a cualquier otro fuero a razón de su domicilio presente o futuro que pudiera corresponderle.

ARTÍCULO 42.- Se podrá ejercer Responsabilidad Civil en contra de alguno de los miembros del Consejo Directivo o del Administrador saliente si éstos hubieran incurrido en alguna responsabilidad, lo anterior por acuerdo del 51% del total de los votos de los Condóminos.

ARTICULO 43.- Los Condóminos en cualquier momento podrán convocar a Asamblea sin intervención del Consejo de Directivo, por cualquier circunstancia grave que ponga en riesgo los intereses de los Condóminos, siempre y cuando los éstos que convoquen representen al menos el 35% del valor del Condominio.

#### DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 44.- El Administrador es la persona física o moral, nombrada por el Consejo Directivo y ratificado en Asamblea por los Condóminos y durará en su cargo un año. Será el Representante Legal del fraccionamiento campestre Ecoturístico "BOSQUES DE LLANO GRANDE en todos los asuntos comunes relacionados con el Condominio; y tendrá las facultades de Apoderado General para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas. A falta temporal del Administrador, la Asamblea de Condóminos designará a quien lo sustituya. Se podrá nombrar un Administrador provisional.

ARTÍCULO 45.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Consejo Directivo de Administración, por acuerdo del Consejo Directivo, obligarán a todos los condóminos, a menos que el 75% del total de los votos de la Asamblea de Condóminos la modifique o revoque.

ARTÍCULO 46.- El Administrador podrá ser libremente removido por el Consejo Directivo cuando no dé cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones y por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

ARTÍCULO 47.- El Administrador terminará su encargo el mismo día que finalice sus funciones el Consejo Directivo que lo nombró, pudiendo ser propuesto nuevamente como Administrador por el Consejo Directivo entrante.

ARTÍCULO 48.- Son derechos y obligaciones del Administrador del Condominio.

1. Cuidar de la conservación de los bienes comunes.
2. Prestar los servicios que son necesarios para el funcionamiento y disfrute del Condominio.
3. Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales.
4. Ejecutar los acuerdos de Asamblea de Condóminos.
5. Recaudar de los Condóminos las cuotas para los gastos comunes y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones.
6. Cumplir las disposiciones de las leyes que se refiere el Artículo 270 de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango.
7. Rendir un Informe mensual a los Condóminos de la Administración del fraccionamiento.

#### CAPITULO CUARTO VIALIDAD ARTÍCULO

49.- La velocidad máxima de circulación dentro del fraccionamiento será de 30 Km/hora. El Condómino que realice algún evento social, será responsable solidario por los actos y hechos de sus invitados, al igual que deberá cuidar que los mismos se estacionen dentro de su propiedad. Queda estrictamente prohibido estacionarse sobre cualquier calle, en el caso de los Condóminos deberán estacionarse en el interior de sus propiedades, y en el caso de los invitados, utilizar el estacionamiento de su lote.

ARTÍCULO 50.- Los menores de edad y aquellas personas que no cuenten con la licencia de manejo, no podrán conducir automóviles dentro del fraccionamiento, a menos que vayan acompañados por alguno de sus padres o tutores, y bajo la más estricta responsabilidad solidaria de éstos últimos.

ARTÍCULO 51.- Los vehiculos no podrán circular por las áreas verdes o terrenos baldíos, ni tampoco ser conducidos en ninguna parte del fraccionamiento a una velocidad mayor a la señalada con anterioridad.

ARTÍCULO 52.- El Condomino que viole estas normas se hará acreedor a una multa de 10 salarios minimos y será responsable por sus dependientes económicos y así mismo, por las faltas de sus invitados.

## CAPITULO QUINTO CONSTRUCCION

ARTICULO 53.- El Condómino deberá solicitar a la Administración, antes de iniciar cualquier trabajo de construcción el deslinde del lote de terreno, con la finalidad de tener la certeza de construir en el espacio correcto y evitar problemas futuros. La construcción de su cabaña o vivienda deberá ubicarse seis (6) metros dentro de los límites de su perímetro del lote adquirido, con el fin de generar privacidad entre vecinos.

ARTICULO 53 (B).- El Condómino queda obligado a presentar su proyecto arquitectónico a la Administración del Condominio para que éste sea aprobado antes de iniciar con los trabajos de construcción.

ARTÍCULO 54.- Se obliga al Condómino a no talar árboles durante la construcción de su cabaña o vivienda por el bien del desarrollo ecoturístico y ambiental del lugar.

ARTÍCULO 55.- Cada Condómino está obligado a instalar un biodigestor de capacidad de por lo menos 750 Lts., para tratamiento de aguas residuales, así como su respectivo pozo de absorción para que el agua tratada llegue a su disposición final. La supervisión de dichas instalaciones estará a cargo del Residente del fraccionamiento y del Contratista que elija cada Condómino, esto con la finalidad de que las conexiones tengan una correcta instalación y funcionamiento. De hecho éstas deberán ser considerados uno de los trabajos iniciales de la construcción, así como de la letrina durante este período para uso de sus trabajadores.

ARTÍCULO 56.- En caso de realizar fogatas dentro del lote adquirido, se requiere un lugar en específico para el mismo: un área plana que esté al menos a 3 metros de distancia de la cabaña, árboles o arbustos. Cuidando de las ramas bajas que se encuentren por encima de la cabeza a las que el calor y las llamas en aumento puedan encender. Una vez que tenga el lugar adecuado hay que limpiar las ramillas y la maleza y luego cavar por lo menos 10 cms., de profundidad de la tierra para colocar rocas grandes alrededor del fuego, como un anillo, para contenerlo y así evitar algún incendio o fuego no controlado, comprometiéndose al término del uso de la fogata que todo fuego quede completamente extinto.

ARTÍCULO 57. Será optativo para el Condómino la instalación de paneles solares que le brindarán el suministro eléctrico para así cuidar la ecología y aprovechar al máximo las energías renovables. Queda prohibido el uso de plantas eléctricas de combustión interna que excedan un nivel de ruido de 70 decibeles.

ARTÍCULO 58.- La construcción de sistema de captación pluvial es obligatoria para todos aquellos Condóminos que construyan cabaña o cualquier tipo de construcción con techumbre. Deberán contar con una cisterna para la captación de agua pluvial con una capacidad mínima de 2500 Lts., agua que utilizará en su estadía.

ARTÍCULO 59.- Será optativo para el Condómino el levantamiento de una cerca perimetral de hasta un metro de altura y en caso de un excedente de elevación deberá de complementarla con

mallas ciclónicas para no castigar el entorno ecológico y visual del lugar. Para la construcción de dicho cercado no se permitirá el uso de materiales de desechos como neumáticos, tarimas u otros similares.

## NORMAS DE SERVIDUMBRE

ARTÍCULO 60.- Se denominará servidumbre, a el área que se debe respetar sin construcción dentro de cada lote para el bien del contexto arquitectónico del Conjunto Habitacional.

ARTÍCULO 61.- El área de servidumbre lo definirá la Administración siendo determinada de acuerdo con el plano individual de cada lote.

## PROYECTO

ARTÍCULO 62.- Las instalaciones de tendedero, tanques de gas, calentadores solares de agua, antenas parabólicas y otros equipos, no deben verse desde ningún punto, inclusive si se encuentran en las azoteas deberán ser cuidadosamente tratados, con muros, mamparas o similar para evitar la contaminación visual del Conjunto. Es importante mencionar que para lograr este cometido se deberá respetar las normas y reglamentos de construcción vigentes y deberá contar con la aprobación del perito que supervise y firme la responsiva de la obra.

ARTÍCULO 62.- Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de anuncios dentro de los lotes habitacionales, en las áreas de vialidad o de uso común. Solo existirán los necesarios para el bien de la comunidad como: "Velocidad Máxima", "Correo", "Teléfono", "Basura", etc. Solo la Administración estará autorizada para colocar este tipo de anuncios.

## PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 64.- El deslinde de cada terreno será realizado por topógrafo certificado y autorizado por la Administración.

ARTÍCULO 65.- La Administración no recibirá ningún proyecto de construcción en tanto no se acredite la legal propiedad del lote mediante contrato privado certificado ante notario y/o escritura pública correspondiente y la certificación expedida por la administración, manifestando que el lote se encuentra al corriente en el pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias establecidas.

ARTÍCULO 66.- Si el propietario es dueño de más de un lote dentro del Condominio, deberá estar al corriente en el pago de todos, de lo contrario no se le podrá otorgar la Constancia de No Adeudo.

ARTÍCULO 67.- El propietario y el responsable de la construcción se comprometen a presentar ante la Administración, una lista del personal de obra debiendo éstos de presentar su identificación oficial en la caseta de vigilancia al inicio de sus labores y deberán recogerla a la hora de salida. El Condómino deberá actualizar su lista de personal cuantas veces sea necesario, para que notifique a la Administración las bajas del personal que ya no labore para dicha obra.

ARTÍCULO 68.- La propiedad, las áreas colindantes a la construcción y el frente deberán permanecer limpias durante todo el tiempo que dure la construcción, el propietario deberá prever el retiro de escombros y basura por lo menos una vez por semana, de lo contrario le será suspendida la obra.

ARTÍCULO 69.- El horario para el suministro de materiales establecido será de 8:00 a 16:00 horas, de Lunes a Viernes y Sábados de 9:00 a 12:00 horas.

ARTÍCULO 70.- Para sacar o trasladar materiales y equipo fuera del fraccionamiento deberá avisar a la Administración con anticipación.

## CAPITULO SEXTO SEGURIDAD

ARTÍCULO 71.- La Administración del Condominio tendrá a su cargo el control de acceso al fraccionamiento, así como el patrullaje programado dentro de las inmediaciones del mismo; por lo tanto, cada vez que los Condóminos deseen ingresar a éste, deberán identificarse en la caseta de acceso ante el personal de vigilancia con el Tarjetón oficial, el cual deberá solicitar previamente a la Administración. En caso de que el propietario desee que sus familiares directos o amigos ingresen sin estar él presente deberá entregarles su Tarjetón, proporcionar a la Administración los nombres de sus familiares o amigos quienes en la caseta de vigilancia tendrán a su vez que presentar identificación oficial. Cada Condómino será responsable de tomar las precauciones necesarias para salvaguardar su propiedad durante su estadía y asegurarla en su ausencia.

ARTÍCULO 72.- El Condómino que entre al fraccionamiento en compañía de terceros se hará responsable de la seguridad de las personas y mascotas que lo acompañen a su predio, cuidando en todo momento el sano desarrollo y esparcimiento entre vecinos.

ARTÍCULO 73.- Queda prohibido la práctica de tiro con cualquier tipo de arma.

ARTÍCULO 74.- Cada condómino será responsable de cuidar de las especies y productos forestales dentro de su propiedad y mantenerla en condiciones óptimas, podando la hierba para evitar incendios forestales y proliferación de plagas. En caso de percatarse de alguna plaga en la vegetación deberá de hacerlo del conocimiento de la Administración del Condominio para que se tomen las medidas necesarias y se dé aviso a las autoridades competentes.

ARTICULO 75.- Como medida de prevención de incendios por fuego no controlado, cada Condómino queda obligado a construir un área para fogatas como lo indica el ARTICULO 56 y tener obligatoriamente un balde de agua o una pala al alcance para extinguir el fuego rápidamente si sale de su control.

LIC. CARLOS MORENO ARAGON

Presidente de la Mesa Directiva

"EN CONFIANZA ENTRE AMIGOS ES MEJOR, A.C."

C. ANTONIO GARCIA VELAZQUEZ

Adquiriente