

ANEXO 3

Residencial "SENDERO DEL FRESNO".

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.1.- REGLAMENTO.- El presente Reglamento de Propiedad Privada y Administración es emitido por "**Constructora MHL S. A. de C. V.**", y aplicable al Régimen de Propiedad Privada al que se encuentra sujeto el Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno". Su emisión está fundamentada en el artículo 1,120 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, y es parte del Régimen de Propiedad Privada constituido mediante escritura número 206 (doscientos seis), instrumento número 23,035 (veintitrés mil treinta y cinco) de fecha siete días del mes de diciembre de dos mil once, otorgada ante la fe del Lic. Victor Manuel A. Cortés Padilla, Notario Titular de la Notaria Pública número 29 de la ciudad de Puebla, Puebla.

ART. 1.2.- TERRENO.- El Desarrollo "Sendero del Fresno Residencial" se está construyendo sobre el predio marcado con número oficial 290 del Boulevard San Felipe en la colonia Rancho Colorado, ubicado en el Municipio de Puebla, Estado de Puebla, con la superficie, medidas y linderos que se relacionan en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Privada del cual éste Reglamento forma parte integrante.

ART. 1.3.- DESARROLLO RESIDENCIAL.- "Sendero del Fresno" es un Desarrollo Residencial integrado por doce (12) grandes manzanas, cada una dividida en predios. Cada Predio, conjuntamente con la casa en él construida o por construir, forma una unidad de propiedad singular y exclusiva de la propiedad. El número total de Predios es de doscientos setenta y uno (271). Estas doce (12) manzanas están separadas por catorce (14) vialidades de circulación vehicular (como áreas comunes de la Propiedad Privada), las vialidades han sido denominadas: Calzada del Fresno, Calle del Arrayán, Calle del Olmo, Calle del Laurel, Calle del Álamo, Cerrada Poniente del Laurel, Cerrada Sur de la Jacaranda, Cerrada Norte de la Jacaranda, Calle del Arce, Calle del Haya, Cerrada Sur del Sauce, Cerrada Norte del Sauce, Calle del Roble y Cerrada Oriente del Laurel.

El Desarrollo Residencial cuenta con veintiséis (26) áreas verdes de distintas dimensiones y tiene acceso por Boulevard San Felipe, donde se ubica una caseta de vigilancia, y todo el perímetro esta delimitado por una barda formada perimetral enmallada con una altura de 3.0 (tres) metros, lo que le da privacidad al conjunto, y le permite una mayor seguridad. El Desarrollo Residencial cuenta con los servicios de energía eléctrica, agua, drenaje sanitario y pluvial, ductos para telefonía, ductos de televisión por cable, así como un sistema de alumbrado en banquetas y áreas verdes, todo ello mediante instalaciones subterráneas bajo las vialidades las banquetas.

ANEXO 3

2

ART. 1.4.- APLICABILIDAD DEL REGLAMENTO- El presente Reglamento será aplicable a todo el Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno".

A cada comprador le será aplicable el presente Reglamento desde la fecha en que reciba o deba recibir la casa adquirida o predio, conforme al Contrato celebrado con el desarrollador para su adquisición.

ART. 1.5.- DEFINICIONES.- Para efectos del presente Reglamento se definen los siguientes términos:

1. **Terreno.-** Es el predio relacionado en el artículo 1.2 del presente Reglamento.
2. **Residencial "Sendero del Fresno".-** Es el Desarrollo Residencial relacionado en el artículo 1.3 de este Reglamento, incluyendo el "Terreno".
3. **Unidad Privativa.-** Es cada uno de los 271 (doscientos setenta y un) predios del Desarrollo Residencial, con o sin casa construida.
4. **Propietario.-** Es la persona física o moral que es propietaria de una o más unidades de propiedad singular y exclusiva, o la que haya celebrado Contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario de una o más de dichas unidades.
5. **Legislación de Propiedad Privada.-** Es el capítulo Décimo del Libro Tercero del Código Civil para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, que regula las disposiciones del Régimen de Propiedad Privada de Inmuebles.
6. **Empresa Desarrolladora.-** Es "Constructora MHL, S. A. de C. V."
7. **Restricción de construcción.-** Franja de un predio donde no puede realizarse construcción alguna.
8. **Barda común perimetral.-** Es la barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno".

CAPITULO II

BIENES DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y SERVICIOS DEL DESARROLLO RESIDENCIAL.

ART. 2.1.- BIENES DE LA PROPIEDAD PRIVADA.- Para los efectos del presente Régimen de Propiedad Privada, el Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno" se divide en:

1. Bienes de propiedad singular y exclusiva.
2. Áreas Municipalizadas (donación al Municipio de Puebla).

ART. 2.2.- DESTINO.- El destino general del Desarrollo Residencial es exclusivamente Habitacional, sin que esté permitido cualquier uso comercial o distinto al habitacional.

El destino de cada predio es la construcción de una casa con destino de vivienda unifamiliar. El destino de cada vivienda unifamiliar no podrá ser modificado ni aún a título de anexidad o conexidad.

ANEXO 3

3

ART. 2.3.- ESTACIONAMIENTO.- Cada casa deberá contar máximo con dos (02) cajones de estacionamiento donde el propietario u ocupante de la casa, necesariamente deberá estacionar los vehículos que utilice, sin que pueda ocupar el área de la vialidad frente a la fachada de otras casas. Los visitantes al Desarrollo Residencial únicamente podrán estacionar su vehículo en los cajones destinados para visitas, mismos que están numerados y serán asignados por los vigilantes. Estos no podrán ser utilizados por un periodo mayor a 24 hrs. Ya que el fraccionamiento no se hace responsable por algún daño o perjuicio ocasionado al vehículo estacionado por periodos largos fuera del área designada; además se aplicarán multas correspondientes al habitante o propietario del inmueble; estas serán de \$220 (doscientos veinte pesos 00/100 m.n.) por día de abandono del vehículo. Los propietarios del fraccionamiento son 271 y los cajones de estacionamiento son un bien común; no individual.

ART. 2.4.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA.- Toda las líneas de alimentación que proporcionan energía eléctrica a las casas del Desarrollo Residencial, ubicada en las áreas comunes del Residencial "Sendero del Fresno" son propiedad de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), por lo tanto esta instalación eléctrica no forma parte de los bienes comunes del Fraccionamiento.

En las áreas verdes identificadas como V13 (V trece) y V19 (V diecinueve) está colocado un transformador bifásico de 100 Amps., que surte de energía eléctrica a todas las casas del Desarrollo Residencial a través de líneas de alimentación que se contienen en ductos ubicados bajo las banquetas del Desarrollo Residencial. Estas líneas de alimentación se conectan a cada una de las casas de "Sendero del Fresno" a un medidor de energía ubicado dentro de cada unidad privativa, en un nicho o pared visible de cada casa, a una altura determinada conforme a las especificaciones de la propia Comisión Federal de Electricidad (CFE). Esta prevista un consumo diario de 0.75 Kws. por cada casa del Desarrollo Residencial. Este nicho deberá estar pegado a la construcción o incluso colocar la base del medidor directamente en la construcción, sin invadir el metro de restricción al frente.

Existe un medidor para el alumbrado general del Desarrollo Residencial y otro medidor para la caseta de vigilancia, ubicados en la Caseta de Vigilancia del Residencial "Sendero del Fresno". El consumo de energía eléctrica que registren ambos medidores formará parte integrante de los Gastos Comunes del Fraccionamiento.

ART. 2.5.- RED DE DRENAJE SANITARIO.- La instalación sanitaria de cada casa, se conecta a una red sanitaria o residual de una línea ubicada bajo las vialidades vehiculares del Desarrollo Residencial. Dichas líneas se conectan a la red municipal operada por el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP).

ART. 2.6.- RED DE DRENAJE PLUVIAL.- El drenaje pluvial se recibe al centro de las calles donde se colecta en bocas de tormenta o rejillas, y se traslada por colectores a la Red Municipal.

ANEXO 3

4

En cada casa del Desarrollo Residencial, su propietario deberá prever bajadas de las azoteas de dos (2) a cuatro (4) pulgadas de diámetro, según sea el cálculo de sus superficies a desalojar para que descargue libremente hacia su propio jardín y calles.

En el caso de la captación pluvial en la parte posterior de los predios, el propietario deberá prever una conexión pluvial a un paso que desahogue el agua pluvial al frente del predio y no al drenaje sanitario, a través de un tubo de drenaje pluvial que deberá prepararse y colocarse durante la construcción de la casa.

Queda estrictamente prohibido mezclar o juntar el drenaje pluvial con el drenaje sanitario porque provocará la saturación de este último.

ART. 2.7.- RED DE AGUA POTABLE.- La red de agua potable proviene del municipio y se distribuye por una línea ubicada bajo las vialidades vehiculares del Desarrollo Residencial para surtir por gravedad, a través de una derivación de agua a todos los predios del conjunto. En la red del Desarrollo Residencial están colocadas válvulas generales colocadas en registros. En cada predio dicha red se conecta a un medidor que será puesto y controlado por el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla (SOAPAP).

ART. 2.8.- INTERCOMUNICACIÓN.- En el Desarrollo Residencial existe una red de intercomunicación telefónica para que a través de telefonía, el vigilante de la Caseta de Vigilancia pueda comunicarse con todas las casas, y así hacer más ágil el control y vigilancia de las personas y vehículos que entran al Desarrollo Residencial.

ART. 2.9.-TELEVISIÓN.- El Fraccionamiento cuenta con la infraestructura necesaria para realizar a elección la contratación del servicio de televisión por cable (MEGACABLE). El servicio de televisión a cada casa se realizará a elección mediante antena exterior o por sistema satelital u otro similar, a elección de cada propietario. La única limitación para los propietarios es que debe procurar que la antena o equipos que utilice en la azotea para recibir la señal de televisión queden lo menos visible posible, con el objetivo de lograr una buena imagen del Desarrollo Residencial. Esto implica que dichas antenas o equipos no podrán ubicarse en lugar distinto a la Azotea de cada casa.

ART. 2.10.-TELEFONÍA.- La empresa Teléfonos de México, S. A. (TELMEX) construirá ductos por donde atravesará todo el cableado que se requiera para proporcionar el servicio telefónico a los vecinos del Desarrollo Residencial. Consecuentemente, toda esta instalación es propiedad de dicha empresa o su filial, motivo por el cual no podrá ser utilizada por empresa distinta a Teléfonos de México (TELMEX) para proporcionar dicho servicio.

ART. 2.11.- GAS L.P.- El servicio de Gas L.P. deberá ser recibido en las casas a través de tanques de gas estacionario que deberán colocarse en la azotea, con la obligación del propietario de que su tanque estacionario no se vea desde la calle y/o áreas comunes, para la buena imagen del Desarrollo Residencial. Así como la toma deberá dar al frente de su predio y NO a un área común.

ANEXO 3

5

ART. 2.15.- FUSIÓN.- Dos o más predios podrán fusionarse en uno solo, pero en el predio resultante de la fusión solo podrá construirse una casa con destino de vivienda unifamiliar.

Dos o más predios podrán ser objeto de fusión y posterior subdivisión, siempre que los predios resultantes de esta última, tengan al menos una superficie mínima de 110 m² (ciento diez metros cuadrados).

ART. 2.12.- SUBDIVISIÓN.- No podrán ser objeto de división un predio. Tampoco podrá arrendarse o cederse partes de una casa.

ART. 2.13.- OBLIGACIONES.- Cada propietario o usuario, usará su unidad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrá utilizarla para fines distintos de los expresamente autorizados, contrarios a la moral o a las buenas costumbres o distintos de aquellos que deriven de la naturaleza del Fraccionamiento. Tampoco podrán realizar acto alguno que perturbe o afecte la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios de las unidades privativas, o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad, comodidad, prestigio o buen aspecto del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno", o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. Cada Propietario deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, estando obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

ART. 2.14.- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.- Cada Propietario, en su calidad de dueño de su unidad privativa, será obligado solidario por los incumplimientos, daños y perjuicios ocasionados por sus trabajadores, por su familia, por las personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo y por sus arrendatarios o usuarios, así como por las visitas de estos últimos. Consecuentemente, cada Propietario pagará las penas convencionales y se hará acreedor de las sanciones que establece el presente Reglamento por los incumplimientos en que incurran las personas relacionadas en el presente artículo. Cada Propietario asumirá dicha obligación solidaria al adquirir su unidad privativa, y obligará al arrendatario o usuario de su Casa, al cumplimiento de las normas contenidas en el presente Reglamento y a las normas u obligaciones que acuerde la Asamblea General de Propietarios, al celebrar el Contrato de Arrendamiento o al conceder el uso de su Casa. Las normas establecidas en el presente Reglamento son aplicables para todas y cada una de las personas relacionadas en el primer párrafo de este artículo, por lo que será responsabilidad de cada Propietario o usuario obtener de dichas personas su conformidad para asumir tales obligaciones.

CAPITULO III DE LOS BIENES COMUNES

ART. 3.1. BIENES COMUNES.- Son bienes comunes del Fraccionamiento:

ANEXO 3

6

1. El predio marcado con el número 290 del Boulevard San Felipe en la colonia Rancho Colorado, ubicado en el Municipio de Puebla, con la superficie, medidas y linderos relacionados en el antecedente uno romano (I) de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Privada exceptuado las áreas individualizadas.
2. La Barda Perimetral del Desarrollo Residencial.
3. La Instalación Hidráulica general del conjunto habitacional incluyendo ductos y tubería subterránea, desde donde se conecta a la vía pública hasta donde se conecta a cada una de las casas para dotarlas de este servicio.
4. La Instalación del drenaje pluvial que parte de las bocas de tormenta o rejillas ubicadas en las vialidades del Desarrollo Residencial, y que se distribuye por todo el Desarrollo Residencial, a través de ductos subterráneos hasta la Red Municipal.
5. La instalación del drenaje sanitario que parte de las líneas que reciben las aguas de desecho de cada una de las casas del Desarrollo Residencial, ubicados en las vialidades, y que a través de las mismas se conectan a la Red Municipal.
6. Las instalaciones de intercomunicación entre la caseta de vigilancia colocadas en los ductos subterráneos ubicados bajo las vialidades.
7. También serán de propiedad común todos los muebles, enseres y equipos adquiridos con cargo al fondo común para administración y mantenimiento del Fraccionamiento.
8. En general, son de propiedad común todas las instalaciones, equipos, muebles, enseres y cualquier otro bien sobre los cuales ningún Propietario o usuario, grupo de Propietarios o tercero pueda invocar dominio exclusivo fundado en un título de adquisición. Todas las instalaciones: eléctrica, hidráulica, sanitaria, pluvial, de alumbrado público y de intercomunicación que son propiedad común del Fraccionamiento se ubican en el plano general del Desarrollo Residencial que se agregó al apéndice de la escritura de constitución del Régimen de Propiedad Privada.

ART. 3.2. BIENES MUNICIPALES.- Son bienes municipalizados del Fraccionamiento:

9. Las catorce (14) vialidades del conjunto habitacional denominadas: Calzada del Fresno, Calle del Arrayán, Calle del Olmo, Calle del Laurel, Calle del Álamo, Cerrada Poniente del Laurel, Cerrada Sur de la Jacaranda, Cerrada Norte de la Jacaranda, Calle del Arce, Calle del Haya, Cerrada Sur del Sauce, Cerrada Norte del Sauce, Calle del Roble y Cerrada Oriente del Laurel, incluyendo guarniciones y banquetas.
10. Las veintiséis (26) áreas verdes ubicadas en el Desarrollo Residencial, cuya ubicación y delimitación se contiene en el Plano de Lotificación 1/1 (uno de uno), identificadas como V01 (V cero uno), V02 (V cero dos), V03 (V cero tres), V04 (V cero cuatro), V05 (V cero cinco), V06 (V cero seis), V07 (V cero siete), V09 (V cero nueve), V10 (V diez), V11 (V once), V12 (V doce), V13 (V trece), V14 (V catorce), V16 (V dieciséis), V17 (V diecisiete), V18 (V dieciocho), V19 (V diecinueve), V20 (V veinte), V21 (V veintiuno), V22 (V veintidós), V24 (V veinticuatro), V25 (V veinticinco) y V26 (V veintiséis).
11. El área de acceso al Desarrollo Residencial.

ANEXO 3

7

12. La instalación de alumbrado público ubicada en las vialidades y áreas verdes comunes del Desarrollo Residencial.
13. Las Áreas denominadas: Área de Donación, Área de Equipamiento 1 y Área de Equipamiento 2 identificadas como: V08 (V cero ocho), V15 (V quince) y V23 (V veintitrés), ubicadas en el Desarrollo Residencial, cuya ubicación y delimitación se contiene en el Plano de Lotificación 1/1 (uno de uno).

ART. 3.3.- ABANDONO DE DERECHOS.- Aunque un Propietario haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Reglamento, la escritura de constitución del régimen y la Legislación de Propiedad Privada.

ART. 3.4.- DERECHOS DE CO-PROPIEDAD.- Los derechos de co-propiedad sobre los bienes comunes del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno" son inseparables de la unidad privativa, por lo que solo serán enajenables, gravables o embargables conjuntamente con la propia unidad privativa. La co-propiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

ART. 3.5.- USO Y DESTINO DE ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES.- Las áreas y bienes comunes servirán al Fraccionamiento y a los Propietarios o usuarios conforme a su naturaleza y destino ordinarios, con las limitaciones que impone el presente Reglamento, y de acuerdo con las normas que emita el Comité de Vigilancia y la Asamblea General de Propietarios.

ART. 3.6.- DEL CONTROL VEHICULAR.- Para la adecuada convivencia de los vecinos del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno", se establecen las siguientes normas de conducta para el control vehicular:

1. Todo vehículo deberá portar en un lugar visible del frente del vehículo, un tarjetón o calcomanía que lo identifique como vecino del Desarrollo Residencial. Consecuentemente, los vecinos del Desarrollo Residencial tendrán derecho a recibir una identificación o tarjetón que los acredite como vecinos del Desarrollo Residencial, lo que les permitirá el mejor acceso al mismo.
2. Los visitantes al Desarrollo Residencial, que accedan en vehículos, antes de ingresar al Desarrollo Residencial, en la caseta de vigilancia, harán alto total y entregarán una identificación al vigilante, para poder acceder al Desarrollo Residencial. Se les asignará un lugar específico para estacionarse.
3. En la noche, el conductor deberá apagar sus luces altas, al hacer el trámite señalado en el inciso inmediato anterior.
4. La administración autorizará el constante acceso al Desarrollo Residencial a los proveedores del bienes y servicios, mediante el otorgamiento de un permiso permanente que deberán tramitar ante del Administrador. Este permiso deberán exhibirlo cada vez que accedan al Desarrollo Residencial. El Comité de Vigilancia limitará el número de proveedores por cada producto o servicio.

ANEXO 3

8

5. El límite de velocidad dentro del Desarrollo Residencial será de 20 km/h (veinte kilómetros por hora).
6. Las vialidades del Desarrollo Residencial son de un solo sentido, por lo que los habitantes solo podrán estacionar sus vehículos dentro de sus cocheras. Esta disposición también se establece en consideración a que existen cajones de estacionamiento para visitas, y se pretende no obstruir las salidas de las casas de los vecinos del Desarrollo Residencial.
7. Los visitantes al Desarrollo Residencial podrán utilizar las aceras frente a las Áreas Verdes. Por esta razón, como una cortesía para las visitas, los vecinos del Desarrollo Residencial no podrán estacionarse en dichos lugares.
8. Por respeto a la convivencia con los vecinos, esta prohibido tocar el claxon, emitir sonido alguno desde el vehículo o circular con el volumen alto de los equipos de sonido del vehículo.
9. Los daños causados a las vialidades, caseta de vigilancia, banquetas, alumbrado y demás bienes comunes será pagados por el causante de los mismos, con la obligación solidaria del propietario de la Casa donde viva o a quien haya visitado el responsable.
10. Los vecinos del Desarrollo Residencial deberán proporcionar la información que les requiera el Administrador, para llevar un registro de los vehículos que se utilizan en el Desarrollo Residencial.

ART. 3.7.- EXCESO DE VELOCIDAD.- Al vecino o vecinos del Desarrollo Residencial que excedan la velocidad permitida en el Desarrollo Residencial, se le impondrán las siguientes sanciones:

Se le darán tres avisos por escrito conminándolo a que no exceda el límite de velocidad. Si no obstante ello, continúa circulando con exceso de velocidad, se le impedirá el acceso al Desarrollo Residencial, al automóvil con el que haya excedido la velocidad durante una semana.

Después de cumplida la semana, se le permitirá nuevamente el acceso al vehículo. Si posteriormente sigue circulando en el Desarrollo Residencial a exceso de velocidad, después de dos avisos, se le impedirá el acceso a su vehículo al Desarrollo Residencial durante dos semanas.

Después de cumplidas las dos semanas, se le permitirá nuevamente el acceso al vehículo. Si posteriormente sigue circulando en el Desarrollo Residencial a exceso de velocidad, después de un aviso, se le impedirá el acceso a su vehículo al Desarrollo Residencial durante un mes, y así sucesivamente cada vez que exceda el límite de velocidad.

Estas sanciones son independientes de la penalidad económica prevista en el capítulo IX de este Reglamento.

ART. 3.8.- RESTRICCIONES EN LAS ÁREAS COMUNES.- Para la adecuada convivencia de los vecinos del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno", se establecen las siguientes normas de conducta para las áreas comunes:

1. No pueden circular vehículos o estacionarlos sobre las áreas verdes.
2. No se pueden realizar labores o trabajos en las áreas verdes (carpintería, albañilería, mecánica, limpieza de autos u otros).
3. Está prohibido depositar objetos, materiales o desechos en las áreas verdes.

ANEXO 3

9

4. Las áreas verdes del Desarrollo Residencial sólo podrán utilizarse por los vecinos del mismo, y por los visitantes invitados de estos, siempre que estén acompañados de él o los vecinos que los hayan invitado.
5. Los festejos o convivencias sólo podrán realizarse en el área verde marcada como V15 (V quince) mientras haya luz de día, con la previa autorización del Administrador otorgada con la anticipación que determine el Comité de Vigilancia, y cumpliendo con las normas de horario, conducta y limpieza que se establezca en la autorización.
6. Los juegos de pelota sólo se podrán realizar en las áreas marcadas como V08 (V cero ocho) y V23 (V veintitrés).
1. Las áreas verdes marcadas como V01 (V cero uno), V02 (V cero dos), V03 (V cero tres), V04 (V cero cuatro), V05 (V cero cinco), V06 (V cero seis), V07 (V cero siete), V09 (V cero nueve), V10 (V diez), V11 (V once), V12 (V doce), V13 (V trece), V14 (V catorce), V16 (V dieciséis), V17 (V diecisiete), V18 (V dieciocho), V19 (V diecinueve), V20 (V veinte), V21 (V veintiuno), V22 (V veintidós), V24 (V veinticuatro), V25 (V veinticinco) y V26 (V veintiséis) solo son de ornato, por lo que no podrán ser utilizadas para juego u otro fin por los vecinos del Desarrollo Residencial.
7. Únicamente en el área verde marcada como V15 (V quince) se podrán instalar juegos infantiles con la previa autorización del Comité de Vigilancia, y la supervisión del Administrador.
8. Las áreas verdes marcadas como V08 (V cero ocho) y V23 (V veintitrés) podrán utilizarse preferentemente para convivencia y juegos de niños y adolescentes.
9. Únicamente el Administrador y su personal llevarán a cabo el sembrado de plantas y árboles. Los vecinos podrán hacer esto mediante autorización previa del Administrador o del Comité de Vigilancia.
10. Está prohibido permitir que las mascotas defequen en las áreas verdes. Cuando esto suceda, el propietario de la mascota será responsable de levantar y limpiar el excremento de su mascota cuando esto ocurra y de pagar la multa en que haya incurrido. Así mismo, las mascotas no podrán andar sueltas en el Desarrollo Residencial.
11. Los daños causados a los árboles, plantas, pasto, juegos, bancas, y demás bienes comunes ubicados en las áreas verdes, serán pagados por el causante de los mismos, con la obligación solidaria en el pago de dichos daños del propietario o usuario que viva en la misma casa con el responsable, o al que lo haya visitado.
12. Los juegos, bancas y demás bienes comunes ubicados en las áreas verdes serán instalados por el Administrador con la conformidad con el Comité de Vigilancia.
13. Está prohibido dejar basura en las áreas verdes.
14. Está prohibido colocar en las áreas verdes carteles, anuncios, rótulos, placas o decoraciones.
15. Está prohibido arrojar objetos o líquidos en las áreas verdes.

ART. 3.9.- CASA.- La mayoría de las casas del Desarrollo Residencial estarán construidas en un máximo de tres (03) niveles, y constarán en: planta baja que contará con un área cubierta o descubierta de estacionamiento para dos (02) automóviles, sala comedor, escalera que accede a la Planta Alta, medio baño, alacena, cocina con cocina integral, patio de servicio, cuarto de lavado,

ANEXO 3

10

jardín, entrada de servicio. En Planta Alta de dos (02) a tres (03) recámaras, de dos (02) a tres (03) baños y cuarto de estancia. En la Azotea un (01) cuarto de servicio, bodega u otra recamara.

ART. 3.10.- CONSTRUCCIÓN DE CASAS.- El propietario de cada unidad privativa podrá elaborar y modificar el proyecto de la misma, siempre y cuando se apegue a las siguientes normas y restricciones de construcción:

1. La altura de construcción máxima de una casa será de 8.50 m (ocho metros cincuenta centímetros).
2. En nivel de planta baja se tendrá como única restricción en su colindancia frontal, el que se deberá de respetar 1.00 m (un metro) después de la terminación de la banqueta de su frente para el desplante de cualquier construcción que se vaya a realizar; solo se permitirán volados de techumbres o cubiertas para el área de cochera mismas que no podrán invadir la banqueta o el límite del predio. El frente del predio siempre se destinara para la construcción de dos (02) cajones de estacionamiento de vehículos, ya sea techado o sin techar así como para dar acceso a la casa. Está permitida la construcción de una barda o portón al frente del predio siempre y cuando respete 1.00 m (un metro) a todo lo ancho del predio.
3. En nivel de planta baja se tendrá como única restricción en su colindancia posterior, el que se deberá de respetar una franja de 2.00 m (dos metros), a todo lo ancho del predio. Sólo podrá construirse con materiales ligeros, entendiéndose por ello: pérgolas de madera, pérgolas metálicas, de aluminio o techumbres de policarbonato, cristal o acrílico mismas que no podrán ser utilizadas como terrazas o balcones desde la planta alta, solo podrán ser utilizados como espacios techados en la planta baja y sin sobrepasar la altura de las bardas colindantes o una altura promedio máxima de 3.00 m (tres metros). Los lotes que colindan con la barda perimetral podrán ocupar un 30% del área de restricción en la parte posterior del lote en el primer nivel y 30% en el segundo nivel. No se podrán sumar estas dos áreas.
4. Cada uno de los cajones de estacionamiento tendrá una superficie mínima de 4.00 m (cuatro metros) de largo por 2.50 m (dos metros cincuenta centímetros) de ancho. Independientemente del metro de restricción al frente.
5. En nivel Planta Alta o segundo nivel de la casa se deberá de respetar en la colindancia frontal una distancia de 1.00 m (un metro) al límite del terreno a todo lo ancho del predio; es decir que en esta franja no podrá haber construcción habitable alguna (habitaciones, terrazas, balcones, etc.).
6. El nivel Planta Alta o segundo nivel de la casa tendrá una restricción de construcción en la parte posterior del predio de 2.00 metros (dos metros) a todo lo ancho del predio; es decir en esta franja no podrá haber construcción habitable alguna (habitaciones, terrazas, balcones, etc.).
7. En el nivel de Azotea o tercer nivel, solo se podrá construir un cuarto de servicio, una recamara adicional o bodega, con una superficie construida máxima de 35.00 m² (treinta y cinco metros cuadrados). Debiendo de respetar las siguientes restricciones de desplante:

ANEXO 3

11

- a) En su colindancia frontal deberá de dejar una franja de 6.00 m (seis metros), a todo lo ancho del predio.
- b) En su colindancia posterior deberá de dejar una franja mínima de 3.25 m (tres metros y veinticinco centímetros) a todo lo ancho del predio.
8. La superficie de desplante de construcción de la casa en el predio, no podrá ser mayor al 70% (setenta por ciento) de la superficie del predio.
9. La superficie total construida de la casa, en todas las plantas, no podrá ser mayor a 1.5 (uno punto cinco) veces la superficie del predio.
10. Una casa no podrá apoyarse estructuralmente en la Barda común Perimetral y ésta tampoco podrá servir de muro interior de la casa.
11. Tratándose de un predio resultante de la fusión de dos o más predios, se podrán ampliar la superficie por construir, sumando las superficies construidas antes reglamentadas que correspondan a cada uno de los predios fusionados, y multiplicarlo por un factor de 0.8 (cero punto ocho), e inclusive hacerla en una sola planta, pero siempre deberá respetar las demás restricciones, en especial la altura de construcción.
12. Las casas que colindan con las canchas deportivas; lotes (99, 100, 113, 114, 246, 247, 262, 263) serán pintadas por el fraccionamiento en pintura color blanca y el fraccionamiento se encargará de mantenerlas limpias.
13. Las casas que colinden con un Área Verde no podrán instalar puertas o ventanas que abran a dicha área, pero sí podrá tener una ventana de iluminación o de vista hacia el área verde, la que podrá contar con ventilación de tipo sifón. Los lotes (161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 y 192) que en su parte posterior colindan con la calzada del fresno, calle del laurel o el área verde central del fraccionamiento; deberán cerrar en dicha parte con una barda de 2.40m. de altura; construida del material de su elección pero repellada y con acabado final en aplanado fino y pintura color blanca.
14. La pintura de la fachada deberá ser en tonos de BLANCOS a juzgar por el comité de revisión de planos, así como el tipo de loseta cerámica o material natural que desee colocar en su fachada, éste no deberá exceder un porcentaje del 25% sobre el área total de fachada.
15. El tanque estacionario y en su caso la antena de televisión solo podrán colocarse en el nivel Azotea de la casa procurando que estos no sean visibles desde la calle o desde las casas colindantes.
16. No se tendrá acceso alguno por la Barda Perimetral, por tratarse de un Desarrollo Residencial cerrado y porque esta barda es un bien común de todo el Desarrollo Residencial.
17. No se permite la construcción de fachadas contiguas iguales; al menos deberá tener un 30% de diferencia ya sea en volumetría, texturas, color, materiales, etc.
18. Una vez obtenida la autorización del proyecto de construcción, el propietario del lote deberá realizar un depósito en efectivo como garantía por concepto de posibles daños a colindancias y/o áreas comunes del Fraccionamiento, el cual será determinado por la Administración de este Fraccionamiento y se devolverá el depósito una vez que los propietarios de las

ANEXO 3

12

mencionadas colindancias y la Administración evalúen satisfactoriamente que las áreas comunes y las colindancias no han sufrido daño o que ya ha sido reparado. Lo anterior también podrá hacerse a través de una póliza de fianza a favor de "Constructora MHL S.A. de C.V.

ART. 3.11.- DE LAS REALIZACIÓN DE OBRAS.- Para la adecuada convivencia de los vecinos del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno", se establecen las siguientes normas de conducta que deberán cumplir los Propietarios o usuarios, sus contratistas, proveedores y trabajadores, en la construcción o remodelación de las casas del Desarrollo Residencial:

1. El Propietario o usuario que desee realizar obras de construcción, remodelación o acondicionamiento de su casa deberá avisarlo por escrito al Administrador, con una anticipación mínima de una semana, acreditándole que cuenta con los permisos y autorizaciones necesarios para ello, otorgados por las autoridades competentes.
2. El horario de servicios de construcción será de las 8:00 a las 17:30 horas de lunes a viernes, de 8:00 a 14:00 horas los sábados; domingos y días festivos no se permite laborar.
3. Los trabajadores de la construcción se retirarán del Desarrollo Residencial a más tardar a las 18:00 horas de lunes a viernes, y los sábados a más tardar a las 14:30 horas.
4. El horario de suministro de materiales será únicamente de las 9:00 a las 17:00 horas de lunes a viernes.
5. Queda prohibido depositar materiales, desechos, basura o escombros en las calles, guarniciones o banquetas.
6. No está permitido tirar o guardar materiales o escombros en predios ajenos, salvo que se tenga la autorización por escrito del Administrador. No puede almacenarse aún de manera temporal, material y/o equipos sobre banquetas, calles, áreas comunes u otra área distinta al predio donde se construye.
7. Los daños a calles, guarniciones y banquetas que causen los trabajadores, contratistas o proveedores, serán pagados por el Propietario o usuario de la casa en construcción o remodelación, basándose en los costos de reparación de áreas vigentes proporcionada por el fraccionamiento.
8. Cualquier bodega o caseta temporal debe localizarse dentro del predio, sin rebasar la altura de 2.40 metros (dos metros cuarenta centímetros). Ésta debe ser de lámina galvanizada y/o de block, no podrá ser de lámina de cartón o de material de desecho.
9. Solamente se permite un velador por casa. Cuando se trate de varias viviendas construidas por un solo constructor se debe tramitar ante el Administrador si puede haber más de un velador. Ya que es responsabilidad del propietario y/o responsable de la obra todo el material, herramienta, equipo, etc. que se encuentra dentro de la misma. El fraccionamiento NO se hace responsable de pérdidas de materiales, herramienta, etc. El velador debe portar en todo momento un gafete de identificación y se le prohíbe andar deambulando por el fraccionamiento fuera del horario de trabajo. Con excepción del velador, no se permite que los trabajadores duerman en la obra.

ANEXO 3

13

10. El propietario de la obra proporcionará un (01) sanitario portátil por cada diez (10) trabajadores dentro de su predio, y mantenerlos aseados para que no despidan malos olores.
11. El Propietario debe proveer un espacio dentro del predio para que coman los trabajadores, quedando prohibido hacer uso de áreas comunes o camellones para comer o reunirse. Está prohibido tomar cualquier clase de bebida alcohólica así como el consumo de enervantes o estupefacientes.
12. En el predio de la obra, los aparatos de sonido (radios y otros) mantendrán un volumen adecuado que no perturbe a los vecinos (máximo sesenta y cinco decibeles), así como la maquinaria que produzca ruidos excesivos, solo se utilizará dentro del horario de construcción.
13. El Propietario debe registrar con el Administrador y/o en la caseta de vigilancia el nombre y firma de las personas autorizadas para retirar materiales, y el tipo de equipos que entren y salgan del Desarrollo Residencial.
14. Sólo pueden transitar camiones de tres ejes máximo, y en su caso, plataformas para transporte de equipos mayores; cualquier desperfecto a las vialidades, guarniciones y andadores debe ser pagado o reparado por el propietario de la obra. La velocidad máxima de cualquiera de estos transportes es de 20 km/h (veinte kilómetros por hora).
15. No se permite realizar excavaciones a manera de banco de préstamo en ningún predio del Desarrollo. El producto de excavación y escombros que se genere en la obra debe desalojarse fuera del Desarrollo. La obra debe mantenerse limpia y no almacenar escombros. No se permite depositar material alguno en ningún sitio del Desarrollo Residencial.
16. Cualquier derrame de material en las calles y áreas privadas dentro del Desarrollo es responsabilidad del propietario de la obra y corre a su cargo y costo todas las reparaciones y limpieza.
17. Está prohibida la entrada de vendedores ambulantes al Residencial "Sendero del Fresno".
18. El Propietario o usuario de la obra debe entregar al Administrador un listado de los trabajadores con altas y bajas, pagar el costo de sus credenciales que emitirá el Administrador, y asegurar que la porten en todo momento.
19. Expedir una carta responsiva por daños y perjuicios ocasionados por obra y gestionar un seguro de responsabilidad civil.
20. Instruir a los trabajadores de lo concerniente al registro de entrada y salida diaria del y al Desarrollo Residencial, la buena conducta y sanciones del Reglamento.
21. Una vez terminada la construcción, el propietario de la obra tiene la obligación de notificarlo al Administrador, quien una vez verificada su terminación y que no existen responsabilidades a cargo del Propietario o usuario, otorgará una carta finiquito.

ART. 3.12.- LIMITACIONES.- Cada Propietario está obligado a:

1. No utilizar aparatos de video o sonido a un volumen superior a sesenta decibeles (60 Db).
2. No pintará o pegará anuncios, dibujos, letreros, tapices, pósters o similares en su fachada, con ello mantener la uniformidad en el Desarrollo Residencial.

ANEXO 3

14

3. La pintura, impermeabilización y conservación de la parte exterior de la barda perimetral de todo del Desarrollo Residencial será parte de los Gastos Comunes del Fraccionamiento.
4. Solo ampliará el área de construcción de su casa respetando las normas y restricciones de construcción contenidas en el artículo 3.10 anterior.
5. Solo se permite animales domésticos en las casas del Desarrollo Residencial.
6. Los animales domésticos solo podrán salir a las áreas comunes del Desarrollo "Sendero del Fresno Residencial" con correa que siempre estará en poder de una persona mayor de edad, y por ningún momento podrán permanecer sin compañía en las áreas comunes.
7. Permitirá el acceso a su casa al Administrador o a la persona que este designe para verificar el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Reglamento.
8. No perforará o dañará las banquetas de las vialidades comunes, en especial la que se ubica frente a su casa, debido a que bajo las banquetas atraviesan las líneas de energía eléctrica propiedad de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) con las que se surte de dicha energía a todas las casas del Desarrollo Residencial.
9. No abrirá o utilizará los registros de energía eléctrica que se ubican sobre las banquetas de las vialidades del Desarrollo Residencial porque son propiedad de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y por lo tanto solo los empleados de esta comisión podrán maniobrarlos.
10. No tomará por motivo alguno la energía eléctrica de los postes de alumbrado o de los registros de Comisión Federal de Electricidad (CFE), ambos ubicados en las banquetas del Desarrollo Residencial. Este incumplimiento será sancionado por el presente Reglamento con independencia de las sanciones que establezca la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y del delito en el que pueda incurrir por esta infracción.
11. Por tratarse de áreas comunes, no utilizará las Áreas Verdes, especialmente las que están cerca de su casa, para la instalación de juegos, mesas, sillas, tiendas de campaña u otros objetos personales, salvo que sea en forma esporádica.

ART. 3.13.- ÁREAS RESERVADAS AL ADMINISTRADOR.- Son áreas de uso reservado al Administrador del Desarrollo Residencial y al personal de mantenimiento del mismo:

1. La caseta de vigilancia.
2. Las instalaciones generales comunes: hidráulica, sanitaria, pluvial, de alumbrado y de intercomunicación.
3. Los ductos de las instalaciones antes relacionadas.

ART. 3.14.- INSTRUCTIVOS.- Independientemente de las normas contenidas en el presente Reglamento, la asamblea general de Propietarios (o usuarios) o el Comité de Vigilancia podrán aprobar los instructivos uso y funcionamiento relativos a:

1. Instructivo del control del personal domestico al servicio de los Propietarios o usuarios.
2. Instructivo de los trabajadores y prestadores de servicio del Administrador.
3. Instructivo de visitas a los Propietarios o usuarios.
4. Instructivo de vigilancia y seguridad.

ANEXO 3

15

5. Instructivo de depósito y recolección de los desechos sólidos (basura).

ART. 3.15.- MODIFICACIÓN DEL DESTINO.- Es fijo el destino de las áreas y bienes comunes y no podrá ser modificado.

ART. 3.16.- CONVIVÍOS EN EL ÁREA VERDE V15 (V quince).- El área verde V15 (V quince) podrá utilizarse para convivíos únicamente mientras haya luz de día. Para esto se requerirá de autorización previa del Comité de Vigilancia, donde se garantice por escrito los siguientes aspectos:

1. La limpieza del lugar antes y después de su utilización.
2. El pago de los daños y perjuicios que pudieren causarse al área, incluyendo árboles, pasto y plantas.
3. Delimitar el área por utilizar.
4. Comprometerse a que no se causará molestias a los vecinos del Desarrollo Residencial.
5. Que los aparatos de sonido no se utilizarán a un volumen superior a sesenta decibeles (60 Db).

El Comité de Vigilancia podrá emitir un instructivo para establecer normas adicionales para la utilización de las áreas jardinadas.

ART. 3.17.- EXPEDICIÓN DE INSTRUCTIVOS.- La Asamblea General de Propietarios (o usuarios) o el Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los indivisos representados en la Asamblea o el total de los miembros del Comité Técnico, podrá modificar cualquiera de las normas contenidas en este capítulo únicamente por lo que se refiere al uso de las áreas comunes, sin que se entienda modificado el presente reglamento.

CAPITULO IV DE LOS GASTOS COMUNES.

ART. 4.1.- RELACIÓN DE GASTOS COMUNES.- Son Gastos Comunes del Desarrollo Residencial:

1. Todas las erogaciones que se realicen para la conservación, reparación, adición, mejora, operación, sustitución y reposición de todos los bienes comunes del Fraccionamiento, tanto los bienes muebles como los inmuebles, en especial la barda común perimetral de todo el Desarrollo Residencial.
2. Todas las erogaciones que se realicen para la conservación, reparación, adición, mejora, operación, servicio, funcionamiento, sustitución y reposición de todas las instalaciones generales y áreas verdes comunes del Desarrollo Residencial, mencionando de una manera enunciativa y no limitativa, las instalaciones: hidráulica, sanitaria, pluvial y de intercomunicación, así como de alumbrado de las áreas comunes.
3. Las retribuciones, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que se paguen al Administrador, trabajadores, empleados, técnicos, profesionistas y empresas que presten un servicio para la administración, operación, funcionamiento, mantenimiento y reparación o reposición de los

ANEXO 3

16

bienes, servicios e instalaciones comunes, incluyendo las contribuciones que deban pagarse por dichos conceptos.

4. El costo del mobiliario, equipo, acabados, decoración, enseres, materiales, implementos y demás elementos utilizados para la conservación, reparación, adición, mejora, operación, servicio, funcionamiento, sustitución y reposición de todas las áreas, bienes y servicios comunes.
5. Las erogaciones que se realicen para asegurar la estabilidad, funcionalidad, salubridad, estética y comodidad de los bienes, áreas y servicios comunes.
6. Las erogaciones por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que se utilicen en o para los servicios comunes.
7. El importe de las primas de seguros que se contraten por el Administrador para asegurar al Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno" de diversos riesgos, tales como:
 - a) Incendio, temblor, terremoto, explosión y/o riesgos similares.
 - b) Para cubrir la responsabilidad civil general de todo el Desarrollo Residencial.
 - c) Cualquier otra erogación que la Asamblea General de Propietarios determine realizar en común.

ART. 4.2.- OBLIGACIÓN DE APORTACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.- Cada Propietario está obligado a aportar una parte proporcional de las cantidades necesarias para el pago de gastos y costos para la administración, conservación, reparación, adición, mejora, operación, sustitución y reposición de los bienes, áreas verdes, instalaciones y servicios comunes del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno". Consecuentemente, cada Propietario contribuirá a los gastos normales de mantenimiento y administración, y para la reposición, mejora, sustitución y adición de mobiliario, equipo, maquinaria y demás áreas, bienes y servicios comunes (en lo sucesivo Gastos Comunes) y cubrirá las cuotas extraordinarias.

ART. 4.3.- IMPORTE DE LOS GASTOS COMUNES.- El importe anual de los Gastos Comunes será determinado por la Asamblea General de Propietarios conforme a un presupuesto de costos y gastos que comprenderá doce meses naturales. Este presupuesto será elaborado por el Administrador del Fraccionamiento conjuntamente con una relación de los conceptos que integran dicho presupuesto, con los elementos y criterios seguidos para la cuantificación de cada uno de tales conceptos del presupuesto, y de una relación de los criterios políticas que el Comité de Vigilancia deberá seguir para el incremento de cada uno de los conceptos que integran dicho presupuesto. Estos documentos deberán haberse elaborado totalmente cuando menos con veintiún días (21) naturales de anticipación a la fecha en que se inicie la aplicación del presupuesto de que se trate, y con esta anticipación el Administrador del Fraccionamiento deberá entregarlo al Comité de Vigilancia. Este presupuesto comprenderá del primero de febrero de un año al treinta y uno de enero del año inmediato siguiente.

Consecuentemente, la asamblea anual de Propietarios deberá celebrarse en el mes de enero de cada año en las instalaciones del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno".

ANEXO 3

17

El Comité de Vigilancia quedará facultado para modificar en cualquier tiempo el presupuesto mencionado en el primer párrafo de éste artículo, con base a los criterios y políticas que para su modificación hayan sido aprobados por la Asamblea General de Propietarios.

ART. 4.4.- PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES.- El importe del presupuesto anual de Gastos Comunes será dividido entre el número de predios y casas construidas o en proceso de construcción del Desarrollo Residencial, y el resultado será dividido entre seis, y cubierto en igual número de cuotas bimestrales, pagadero dentro de los primeros quince días naturales de cada bimestre. Cada casa pagará la cantidad que resulte de aplicar un factor de 1.0 (uno) y cada predio sin construir tendrá un factor de 0.5 (punto cinco). Es decir, el Propietario de cada predio pagará el cincuenta por ciento (50%) de la cuota que le corresponda pagar al propietario de una casa construida o en proceso de construcción.

La Asamblea General de Propietarios podrá crear un fondo de reserva que será cubierto por los Propietarios en los términos y plazos que acuerde la propia Asamblea General de Propietarios o el Comité de Vigilancia. En los mismos términos señalados en este párrafo, cada Propietario o usuario estará obligado a aportar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea General de Propietario o el Comité de Vigilancia para sufragar cualquier gasto o costo común extraordinario.

A falta de presupuesto, la asamblea podrá acordar un monto que como pago bimestral corresponderá al propietario de cada casa construida o en proceso de construcción, y el cincuenta por ciento (50%) de dicho monto corresponderá pagar al propietario de cada predio no construido.

En la fecha de adquisición a la Empresa Desarrolladora, del dominio de un predio (con o sin construcción), el adquirente deberá pagar al Administrador del Desarrollo Residencial, las cuotas de Gastos Comunes correspondientes a seis meses; es decir, a tres bimestres, a fin de contar con un fondo de Gastos Comunes.

Mientras no se hayan vendido el cincuenta por ciento (50%) de los predios del Desarrollo Residencial (con o sin casa), la Empresa Desarrolladora tendrá el carácter de administrador del Fraccionamiento, para asegurar el adecuado mantenimiento y conservación de las áreas, bienes e instalaciones comunes. Cada uno de los Propietarios adquirentes de un predio (con o sin construcción) participará en los Gastos Comunes del Desarrollo Residencial con la cuota que le corresponda, de conformidad con lo previsto en el primer párrafo de este artículo, de tal manera que la cuota que corresponda al propietario de un predio sin construcción será el cincuenta por ciento (50%) de la cuota más Impuesto al Valor Agregado que corresponda a un Propietario o usuario de una casa construida o en proceso de construcción. Sin embargo, cuando la Empresa Desarrolladora considere que los Propietarios que habitan el Desarrollo Residencial cuentan con los elementos necesarios para llevar a cabo directamente la administración, mantenimiento y conservación del mismo, someterá a la Asamblea General de Propietarios la designación de un residente como administrador del Desarrollo Residencial en sustitución de la empresa desarrolladora.

ART. 4.5.- MORA.- La falta de pago puntual de las cuotas para Gastos Comunes del Propietario o usuario ocasionará el pago de un interés moratorio que se calculará conforme a lo siguientes:

ANEXO 3

18

1. Entre el primer día de mora (día natural dieciséis del mes de pago de un bimestre) y el día último del primer mes del bimestre, pagará el uno por ciento (1%) mensual de interés moratorio.
2. Durante el segundo mes de mora (segundo mes del bimestre), pagará el dos por ciento (2%) por el segundo mes, ya sea total o parcial.
3. A partir del mes inmediato al vencimiento del bimestre (tercer mes), el propietario o usuario moroso pagará el cinco por ciento (5%) por cada mes o fracción de mes que dure la mora.

Este interés podrá ser modificado por la Asamblea General de Propietarios del Fraccionamiento, por el voto mayoritario del sesenta por ciento (60%) del total de indivisos del Desarrollo Residencial.

El Comité de Vigilancia podrá condonar hasta el cincuenta por ciento (50%) de los intereses moratorios cuando el Propietario o usuario moroso haga pago total de su adeudo, siempre que demuestre que ocurrieron sucesos extraordinarios, y que los mismos afectaron su economía familiar impidiéndole efectuar el pago oportuno, siempre que no sea reincidente.

ART. 4.6.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO PUNTUAL DE LAS CUOTAS DE GASTOS COMUNES.- El Propietario o usuario que se demore en el pago de dos o más cuotas bimestrales, asumirá y aceptará las siguientes consecuencias:

1. Su nombre será anotado en un pizarrón o lugar visible de la caseta de vigilancia del Desarrollo Residencial, señalando el número de periodos que adeude y el monto adeudado. Esta anotación no será quitada del pizarrón o lugar visible de la caseta de vigilancia mientras no se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas de Gastos Comunes.
2. Se le desactivará electrónicamente la tarjeta de acceso vehicular y tendrá que acceder por el acceso de visitantes mientras persista el adeudo.

ART.- 4.7.- FIANZAS.- Todos y cada uno de los Propietarios o usuarios esta obligado a obtener y mantener vigente una fianza de compañía mexicana legalmente facultada para otorgarla, a fin de garantizar el pago puntual de las cuotas ordinarias para los Gastos Comunes del Fraccionamiento. Esta fianza se otorgará en favor del Administrador del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno" por el importe de doce (12) cuotas mensuales de Gastos Comunes, y la póliza deberá ser entregada al Administrador del Fraccionamiento dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la adquisición de una Casa, o a la fecha en que se haya vencido cada póliza que ya haya sido otorgada para tal efecto. El Administrador proporcionará opciones de compañías afianzadoras para elección del Desarrollo Residencial en caso de considerarlo conveniente.

ART. 4.8.- VÍA EJECUTIVA CIVIL.- Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el acta donde conste el acuerdo de Asamblea General de Propietarios protocolizada ante notario, y en su caso, el acuerdo del Comité de Vigilancia, en los que se haya determinado el importe de las cuotas no cubiertas, así como el estado de liquidación de adeudos, los intereses moratorios y las penas convencionales a cargo de un Propietario (o usuario), este último elaborado y suscrito por el Administrador y por uno de los miembros del Comité de Vigilancia acompañado de los

ANEXO 3

19

correspondientes recibos pendientes de pago emitidos y firmados por el Administrador. Estos documentos deberán estar acompañados, así como una copia del presente Reglamento, en lo conducente, donde conste el interés moratorio y la pena o penas convencionales aplicables al Propietario o usuario de que se trate. Si este interés moratorio o la pena convencional correspondiente fuera determinado por la Asamblea General de Propietarios o por el Comité de Vigilancia, igualmente deberá acompañarse a los citados documentos copia de las actas donde consten dichos acuerdos. La copia de la citada acta deberá estar protocolizada ante un Notario Público, esto con fundamento en el artículo 1,160 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Esta acción de cobro en la vía ejecutiva civil solo podrá ejercitarse cuando existan tres (03) recibos pendientes de pago, o en su caso, cuando el adeudo sea por una cuota extraordinaria o por el cobro de una pena convencional, y bastará que hayan transcurrido treinta (30) días naturales desde la fecha en que debió efectuarse el pago, para que sea procedente el cobro en la vía jurisdiccional.

Los créditos que se originen por los conceptos indicados en este artículo y cualquiera otro que deriven del presente Reglamento, gozan de garantía real y seguirán siempre al dominio sobre la Unidad Privativa propiedad del Propietario o usuario moroso, aún cuando la propiedad de dicha Unidad Privativa sea transmitida a terceros conforme lo establece el artículo 1,160, fracción IV del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, así como la preferencia para el cobro que establece el artículo 2,980, fracción XI del mencionado Código Civil. Estos créditos podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, aunque no se haya promovido el juicio relativo, mediante la protocolización ante Notario o Corredor Público de las constancias que indica el párrafo inmediato que antecede, para que surta efectos ante terceros.

ART. 4.9.- REMANENTES.- Los remanentes de efectivo no utilizados serán invertidos por el Administrador del Fraccionamiento en los términos y condiciones que acuerde el Comité de Vigilancia.

ART. 4.10.- PAGO POR OTROS PROPIETARIOS.- Cuando algún Propietario (o usuario) incurra en mora, siempre que la afianzadora no haga pago del adeudo ni exista el fondo previsto en el artículo 5.4, segundo párrafo, el Administrador distribuirá el importe del adeudo vencido y de los que se sigan venciendo entre los demás Propietarios o usuarios, en la proporción que le corresponda participar a cada uno, hasta la recuperación total de esos adeudos. Al lograrse esa recuperación, el Administrador reembolsará a los Propietarios o usuarios las cantidades que cada uno de ellos hubiese aportado y los intereses que haya cobrado, en la parte proporcional que les corresponda.

ART. 4.11.- ABANDONO DE DERECHOS.- Los Propietarios que abandonen o cedan sus derechos o renuncien a usar determinados bienes, servicios o instalaciones comunes, continuarán no obstante ello, sujetos a las obligaciones que les derivan de la "Legislación de Propietarios", la Escritura Constitutiva y este Reglamento, especialmente en lo que se refiere al pago de las cuotas que conforme a este capítulo les corresponde pagar para la conservación, operación y mantenimiento de dichos bienes, servicios e instalaciones comunes.

**CAPITULO V
DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

ART. 5.1.- COMITÉ DE VIGILANCIA.- Se crea un órgano colegiado de administración al que se le denominará Comité de Vigilancia del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno" o simplemente Comité de Vigilancia. Este Comité estará integrado por tres personas que podrán o no ser Propietarios o usuarios. Cada año, podrá ser designado un miembro del Comité de Vigilancia y uno de los ya designados dejará de ocupar dicho cargo. La elección de la persona que dejará de ser miembro del Comité se hará por designación de la Asamblea General de Propietarios tomada por mayoría de votos. El cargo de miembro del Comité de Vigilancia es honorario por lo que no recibirá remuneración alguna.

ART. 5.2.- FACULTADES.- Son facultades del Comité de Vigilancia las siguientes:

1. Vigilar el destino y erogación de los Gastos Comunes, la inversión de los mismos, el cumplimiento del presupuesto, y todo lo relativo a los Gastos Comunes del Desarrollo Residencial.
2. Modificar la aplicación de los diversos conceptos del presupuesto anual de Gastos Comunes, siguiendo para ello las políticas y criterios aprobados por la Asamblea General de Propietarios, y con base en la modificación de este presupuesto, incrementar las cuotas ordinarias de los Gastos Comunes.
3. Otorgar o negar todas las autorizaciones al Administrador para cualquier asunto relativo a la administración y mantenimiento del Desarrollo Residencial.
4. Otorgar o negar las autorizaciones previstas en el presente Reglamento.
5. Convocar a Asamblea General de Propietarios cuando así lo juzgue necesario.
6. Cuidar que el Administrador caucione su manejo y desempeñe su cargo con estricta sujeción al presente Reglamento.
7. Exigir del Administrador la presentación oportuna, con la periodicidad que acuerde pero cuando menos trimestralmente, de los estados contables de la administración, y presentar anualmente a la Asamblea General de Propietarios las observaciones que juzgue convenientes.
8. Vigilar la constitución, conservación, inversión y manejo de los Fondos para Gastos Comunes.
9. Vigilar ilimitadamente todas las operaciones del Administrador.
10. Recibir del Administrador el presupuesto anual de Gastos Comunes, y sugerir las modificaciones y correcciones que juzgue convenientes, para someterlo a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios.
11. Instruir al Administrador para que proceda al cobro de cualquier adeudo a cargo de Propietarios o usuarios, a través de la vía ejecutiva civil.
12. Elaborar u ordenar su elaboración, y someter a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios los instructivos que establece el presente Reglamento.

13. En general, vigilar todo lo relativo a la administración, mantenimiento, vigilancia y seguridad del Desarrollo Residencial.

14. Autorizar la contratación por el Administrador de auditores, abogados, arquitectos u otros profesionistas o técnicos, cuyos servicios sean necesarios para atender los asuntos del Fraccionamiento.

ART. 5.3.- SESIONES DEL COMITÉ.- En cada sesión, por mayoría de votos, el Comité de Vigilancia designará de entre sus miembros un Presidente y un Secretario. El primero presidirá la sesión, actuando como moderador, y el segundo será el encargado de redactar las actas que se levantan de la sesión. El Comité de Vigilancia se reunirá cuando menos mensualmente, dentro del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno", previa convocatoria de cualquiera de sus miembros. Estas sesiones podrán realizarse fuera del Desarrollo Residencial cuando haya la aprobación unánime para ello por parte de todos los miembros del Comité de Vigilancia. Cualquier miembro podrá convocar para sesión del Comité de Vigilancia, notificando por escrito a cada miembro en su unidad privativa de "Sendero del Fresno" o en su domicilio en caso de no ser propietario o usuario. La convocatoria deberá contener la orden del día, la hora, lugar y fecha de su celebración, debiendo estar firmada por quien haga la convocatoria. Esta convocatoria deberá haberse notificado a todos los miembros del Comité, cuando menos con dos (02) días previos a la fecha de la celebración de la sesión de que se trate. Si estuvieren presentes la totalidad de los miembros del Comité de Vigilancia, no se requerirá de notificación previa de la convocatoria.

ART. 5.4.- INSTALACIÓN DE LA SESIÓN Y ACUERDOS.- Para que una sesión del Comité de Vigilancia se considere legalmente instalada, deberán asistir cuando menos dos de sus miembros. Las resoluciones del Comité de Vigilancia deberán decidirse por mayoría de votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto, sin que el Presidente en turno tenga voto de calidad.

CAPITULO VI.

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

ART. 6.1.- FACULTADES.- La asamblea General de Propietarios es el órgano supremo del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno" y será competente para resolver todos los asuntos relativos a los bienes comunes y a los asuntos de interés común a todos los Propietarios. La Asamblea General de Propietarios tendrá enunciativa y no limitativamente las siguientes facultades:

1. Nombrar y remover a los miembros del Comité de Vigilancia.
2. Nombrar y remover libremente al Administrador, delimitando sus facultades y precisando sus responsabilidades, así como determinar la clase y monto de la garantía que deba otorgar respecto a su fiel y legal desempeño, y al manejo de los fondos a su cuidado.
3. Examinar, y en su caso aprobar el presupuesto anual de Gastos Comunes, y la rendición de cuentas que presente el Administrador de su gestión anual.

ANEXO 3

22

4. Determinar el monto de pago de las cuotas de los Gastos Comunes a cargo de los Propietarios o usuarios, y en su caso modificar la forma o periodicidad de pago, sin perjuicio de que el Comité de Vigilancia pueda modificar el monto y condiciones de pago de las citadas cuotas, conforme a lo establecido en éste reglamento.
5. Modificar la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Privada, y el presente Reglamento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.7 de este Reglamento.
6. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, especialmente la que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al Administrador o al Comité de Vigilancia.
7. Ejercitar las restantes facultades que le confiera la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Privada y el presente Reglamento.

ART. 6.2.- ASAMBLEAS ANUALES.- La asamblea General de Propietarios se celebrará por lo menos una vez cada año, en **el mes de enero** de cada año y siempre que sea convocada por el Administrador, por el Comité de Vigilancia o por Propietarios (o usuarios) cuya unidad de propiedad singular y exclusiva representen por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del valor total del Desarrollo Residencial. La Asamblea General de Propietarios que se celebrará en el mes de enero de cada año necesariamente se ocupará de los siguientes asuntos:

1. Informe de actividades del Administrador y la rendición y en su caso, aprobación de las cuentas de la administración del Fraccionamiento. El informe y la rendición de cuentas estarán a disposición de los Propietarios (o usuarios), en las oficinas de la administración del Fraccionamiento, con diez (10) días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la asamblea.
2. Aprobación del presupuesto de Gastos Comunes para el ejercicio siguiente y de los criterios y políticas para la modificación del presupuesto, así como la determinación del importe de las cuotas de Gastos Comunes.
3. Revocación y designación del Administrador, o en su caso, ratificación del Administrador así como la fijación de la remuneración del primero.
4. Designación de un nuevo miembro del Comité de Vigilancia, con la correspondiente destitución de uno de sus miembros, o bien la revocación de todos los miembros y designación de las personas que deban sustituirlos.
5. Aprobación, revocación, modificación o rectificación de los acuerdos tomados por el Comité de Vigilancia durante el ejercicio inmediato anterior.
6. Aprobar la creación de un fondo de reserva de Gastos Comunes.
7. Los demás asuntos que considere conveniente el Administrador o el Comité de Vigilancia.

ART. 6.3.- CONVOCATORIAS.- La convocatoria para la celebración de cualquier Asamblea General de Propietarios, deberá constar por escrito, contener el orden del día, mencionar el lugar, día y hora de su celebración, y ser firmada en sus respectivos casos, por el Administrador, por dos miembros del Comité de Vigilancia, o por Propietarios (o usuarios) cuyas unidades privativas representen cuando

ANEXO 3

23

menos el veinticinco por ciento (25%) del valor total de Desarrollo Residencial. Los Propietarios o usuarios serán notificados por escrito en su unidad privativa, con una anticipación mínima de tres (03) días naturales anteriores a la fecha de su celebración. Además, la convocatoria será colocada en la caseta de vigilancia del Desarrollo Residencial, y en uno o más lugares visibles del Desarrollo Residencial.

ART. 6.4.- INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea General de Propietarios se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, con la asistencia de Propietarios (o usuarios) cuyos indivisos representen, por lo menos la mayoría del total de indivisos del Fraccionamiento, y en virtud de segunda convocatoria, con cualquiera que sea el número de indivisos representados.

Podrá convocarse a asamblea en primera y segunda convocatoria para el mismo día, siempre que haya una diferencia mínima de media hora entre una y otra.

En todo caso, cualquier resolución de la asamblea, ya se reúna a virtud de primera se requerirá para su validez, que sea tomada por el voto de Propietarios (o usuarios) cuyos indivisos representen, cuando menos la mayoría del total de indivisos representados en la asamblea. Cada Propietario o usuario gozará de un número de votos igual a su indiviso. En segunda convocatoria, se requerirá para la validez de cualquier resolución de la asamblea, del voto favorable de Propietarios o usuarios que representen la mayoría los indivisos representados en la asamblea.

En el caso de Propietarios o usuarios que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si existe contrato privado o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubiera pagado, y corresponderá al vendedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia, y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador.

ART. 6.5.- CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA.- La asamblea será presidida por quien haya convocado a la asamblea, y en caso de ausencia o no aceptación, el Presidente será designado por el Comité de Vigilancia, y a falta del Comité, por la persona que designe la propia asamblea. El Administrador actuará como Secretario si es persona física, o en caso de que se trate de una persona moral, el representante legal que ésta designe. El Presidente designará dos escrutadores, quienes formularán la lista de asistencia, y efectuarán el cómputo para determinar el quórum de asistencia.

Los Propietarios o usuarios podrán hacerse representar por apoderado mediante carta poder otorgada ante dos testigos, y con ello estarán facultados para votar respecto de los asuntos contenidos en el orden del día.

Las actas de las asambleas serán asentadas por el Secretario en el libro de actas, deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la asamblea, y por los Propietarios o usuarios asistentes que deseen hacerlo.

ANEXO 3

24

ART. 6.6.- VALIDEZ SIN NOTIFICACIÓN PREVIA DE CONVOCATORIA.- La Asamblea General de Propietarios podrá celebrarse validamente aún cuando no se haya hecho la convocatoria en los términos del artículo 6.3 del presente Reglamento, cuando se encuentren presentes la totalidad de los Propietarios (o usuarios).

Las determinaciones adoptadas por la asamblea en los términos del presente Reglamento, obligan a todos los Propietarios o usuarios, incluyendo a los ausentes y disidentes.

ART. 6.7.- ASUNTOS CON VOTACIÓN ESPECIAL.- Para que las resoluciones de las asambleas sean validas, tratándose de los siguientes asuntos, se requerirá el voto favorable de Propietarios o usuarios que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total de indivisos del Fraccionamiento:

1. Extinción del Fraccionamiento.
2. Ejecución de obras comunes puramente voluntarias.
3. Modificación de la Escritura Constitutiva del Fraccionamiento.
4. Reconstrucción o demolición del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno".

La modificación del Reglamento del Fraccionamiento y Administración requerirá el voto favorable de Propietarios o usuarios que representen cuando menos el sesenta por ciento (60%) del total de indivisos del Fraccionamiento.

ART. 6.8.- REQUISITO.- COPROPIEDAD.- En caso de copropiedad de una unidad privativa los copropietarios deberán nombrar un representante común, quien tendrá derecho de asistir a las asambleas y ejercer el voto que corresponda a la unidad privativa de que se trate.

CAPITULO VII. DEL ADMINISTRADOR.

ART. 7.1.- DEL ADMINISTRADOR.- El Fraccionamiento será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea General de Propietarios a propuesta del Comité de Vigilancia o de alguno de los Propietarios o usuarios, en los términos de este Reglamento. Dicho Administrador tendrá las siguientes atribuciones:

1. Cuidar y vigilar los bienes y áreas comunes del Fraccionamiento.
2. Atender y operar las instalaciones y servicios generales.
3. Realizar todos los actos de administración y conservación de los bienes de propiedad común.
4. Convocar a la Asamblea General de Propietarios cuando lo juzgue necesario, y cada vez que se lo solicite el Comité de Vigilancia, o un Propietario (o usuario) o grupo de Propietarios (o usuarios) que representen cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de indivisos del Desarrollo Residencial; en todo caso, se convocará en la forma prevista en el artículo 6.3 de este Reglamento.

ANEXO 3

25

5. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Propietarios, salvo que la propia asamblea designe a otra persona para su ejecución.
6. Recaudar de los Propietarios y arrendatarios de Casas, las cuotas para Gastos Comunes.
7. Cobrar a los Propietarios o arrendatarios de unidades privativas, los intereses moratorios y las penas convencionales que deban pagar. Cobrar a los Propietarios o usuarios la aportación para el fondo de cuotas de administración y mantenimiento, que en su caso acuerde la Asamblea General de Propietarios.
8. Ser el representante legal de los Propietarios en todos los asuntos relacionados con los bienes de propiedad común del Desarrollo Residencial o de interés general al Fraccionamiento, sea que se promuevan a nombre o en contra de los Propietarios, con todas la facultades de representación de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2440 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, con todas y cada una de las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran cláusula especial, incluyendo facultades contenidas en el artículo 2480 del citado Código, es decir absolver y articular posiciones, promover y desistirse del juicio de amparo, presentar denuncias y querellas y otorgar el perdón cuando proceda, y exceptuando la de hacer cesión de bienes; podrá, bajo su responsabilidad, sustituir total o parcialmente sus facultades, conservando su ejercicio.
9. Cuidar y mantener bajo su responsabilidad, el orden y seguridad en el Desarrollo Residencial, y verificar que se cumplan las normas que impongan la ley, la moral y las buenas costumbres.
10. Llevar el libro de actas de asambleas; fungir como Secretario en la Asamblea General de Propietarios; levantar las actas de las asambleas, cuidando que las firmen quienes deban hacerlo; llevar un legajo adicional al libro de actas en que se conservará los poderes de los comparecientes y todos los documentos presentados a la asamblea; e informar a los Propietarios o usuarios ausentes de las resoluciones de la asamblea.
11. Llevar y mantener al corriente los libros de contabilidad y sus auxiliares, conforme a la técnica adecuada y a la Ley.
12. Expedir y suscribir los recibos correspondientes del dinero y valores que reciba.
13. Depositar las cantidades recaudadas en una o varias cuentas de cheques que se abrirán en el o los bancos que señale el Comité de Vigilancia. Los cheques que se giren contra esa cuenta o cuentas serán numerados y en ningún caso se expedirán al portador, debiendo tener cada cheque su comprobante o recibo y la póliza respectiva.
14. Pagar por medio de cheques, el importe de los gastos de administración y mantenimiento del Desarrollo Residencial que sean mayores a cuarenta (40) días de salario mínimo general en la zona económica del Puebla, Puebla, en la fecha de pago. Anotar detallada y minuciosamente, en los libros de contabilidad del Desarrollo Residencial todas las cantidades recibidas o pagadas, archivando los recibos, talonarios de cheques y comprobantes respectivos. No hará pago alguno sin recabar el comprobante correspondiente, que reúna los requisitos legales.

ANEXO 3

26

15. Verificar que se mantengan en buen estado y perfecto funcionamiento las instalaciones, equipos y servicios comunes del Fraccionamiento.
16. Realizar la selección, contratación y remoción del personal que apruebe el presupuesto del Propietario, vigilando que el personal que desarrolle su trabajo en forma eficiente y productiva. Los términos y condiciones del o de los contratos con el personal del Fraccionamiento deberán ser sometidos, previamente a su celebración, a la aprobación del Comité de Vigilancia.
17. Tener a disposición del Comité de Vigilancia o de las personas que éste designe, todos los libros, documentación y comprobantes referentes a su administración.
18. Rendir cuentas y presentar un informe trimestral de su gestión, al Comité de Vigilancia, y anualmente a la Asamblea General de Propietarios.
19. Cuidar la debida observancia del presente Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Régimen de Propiedad Privada.
20. Invertir los remanentes de efectivo, conforme a las instrucciones del Comité de Vigilancia.
21. Conservar a disposición de los Propietarios del Desarrollo Residencial los siguientes documentos: Licencias, autorizaciones y planos autorizados de la construcción del Desarrollo Residencial; un juego completo de planos definitivos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de equipo generales del Desarrollo Residencial; los documentos en donde conste las garantías de los fabricantes de los equipos y materiales utilizados en la construcción del Desarrollo Residencial y; una relación de contratistas y subcontratistas que hayan intervenido en la construcción del Desarrollo Residencial.
22. Verificar y hacer que se cumpla con las normas contenidas en los instructivos que emita la Asamblea General de Propietarios.
23. Las demás funciones y obligaciones que imponga la ley, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva del Fraccionamiento, y los acuerdos de la Asamblea General de Propietarios y del Comité de Vigilancia.

ART. 7.2.- DURACIÓN Y RETRIBUCIÓN.- La retribución del Administrador, así como la caución que deberá otorgar para garantizar su manejo, será determinada por el la Asamblea General de Propietarios, y a falta de esta determinación, por el Comité de Vigilancia.

El Administrador será nombrado por tiempo indefinido, pero podrá ser removido libremente en cualquier tiempo por el Comité de Vigilancia o por la Asamblea General de Propietarios.

En los casos de falta temporal del Administrador, el Comité de Vigilancia designará a quien los substituya. Si la falta es definitiva, la designación la hará la Asamblea General de Propietarios, pero mientras ésta se reúne, el Comité de Vigilancia designará un Administrador provisional.

ART. 7.3.- INVENTARIO.- El Administrador, al entrar en funciones, deberá levantar una constancia del estado en que recibe los bienes comunes del Desarrollo Residencial y un inventario de todos los equipos e implementos de la administración del Fraccionamiento, señalando el estado de conservación en que se encuentren. Dicho inventario deberá actualizarlo cada seis (06) meses; con la

ANEXO 3

27

misma periodicidad practicará una inspección para verificar el estado que guarden los bienes comunes del Fraccionamiento debiendo rendir un informe al Comité de Vigilancia.

ART. 7.4.- PODERES.- Por el simple hecho de su designación, el Administrador del Fraccionamiento gozará de las facultades establecidas en el inciso 8) del artículo 7.1 de éste Reglamento y acreditará su personalidad con la escritura que contenga la protocolización del acta de Asamblea General de Propietarios o del Comité de Vigilancia en la que haya sido designado como Administrador.

CAPITULO VIII.

DE LOS INCUMPLIMIENTOS Y DE LAS SANCIONES.

ART. 8.1.- DE LOS INCUMPLIMIENTOS Y SANCIONES.- Cuando un Propietario o usuario incurra en alguno de los siguientes incumplimientos, se hará acreedor al pago de una pena convencional según se indique en cada caso:

1. Utilice o permita la utilización de su unidad privativa para un uso comercial o industrial, pagará una pena convencional diaria equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.
2. En caso de que estacione su automóvil en un lugar distinto al previsto en el artículo 2.7, pagará una pena convencional equivalente a cuatro (04) salarios mínimos diarios por cada vez o por cada día que dure el incumplimiento.
3. En caso de que incumpla o viole alguna de las disposiciones de convivencia de las áreas verdes V08 (V cero ocho), V15 (V quince) y V23 (V veintitrés) previstas en el artículo 3.11, pagará una pena convencional equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada incumplimiento o por cada día que dure el incumplimiento.
4. En caso de que utilice las áreas verdes del Desarrollo Residencial para la instalación de juegos, mesas, sillas, tiendas de campaña u otros objetos pagará una pena convencional diaria equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento, excepto el área verde marcada como V15 (V quince).
5. En caso de circule con algún vehículo en exceso a la velocidad permitida, pagará una pena convencional equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada incumplimiento, independientemente de los castigos previstos en el artículo 3.6.
6. En caso de que incurra en alguno de los incumplimientos previstos en el artículo 3.7 relativo a las restricciones en áreas comunes, pagará una pena convencional equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada incumplimiento o por cada día que dure el incumplimiento.
7. En caso de que incurra en alguno de los incumplimientos previstos en el artículo 3.8 relativo a restricciones y normas de construcción, pagará una pena convencional equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada incumplimiento o por cada día que dure el incumplimiento.

ANEXO 3

28

8. En caso de que incurra en alguno de los incumplimientos previstos en el artículo 2.6 relativo a limitaciones a Propietarios (o usuarios), pagará una pena convencional equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios por cada incumplimiento o por cada día que dure el incumplimiento.
9. En caso de que tenga y conserve animales distintos a los autorizados, en su Casa o en el Desarrollo Residencial, pagará una pena convencional diaria equivalente a treinta (30) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.
10. En caso de que no levante los excrementos que sus mascotas hayan defecado en áreas comunes, pagará una pena convencional diaria equivalente a treinta (30) salarios mínimos, cada vez que ocurra este incumplimiento.
11. En caso de que sub-divida su unidad privativa, pagará una pena convencional diaria equivalente a cien (100) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.
12. En caso de que fusione varios predios en uso solo y posteriormente los sub-divida, y los uno o más predios de los resultantes de la sub-división tengan una superficie menor a ciento diez metros cuadrados (110 m²), pagará una pena convencional diaria equivalente a cien (100) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.
13. En caso de que incurra en alguno de los incumplimientos previstos en el artículo 2.3 relativo a la realización de obras, pagará una pena convencional equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios por cada incumplimiento o por cada día que dure el incumplimiento.
14. En caso que realice actos que perturben o afecten la tranquilidad de los demás Propietarios o vecinos, pagará una pena convencional equivalente a veinte (20) salarios mínimos, cada vez que ocurra el incumplimiento.
15. En caso de que realice actos u omisiones que comprometa la solidez, seguridad, salubridad, comodidad, prestigio o buen aspecto del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno", pagará una pena convencional diaria equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.
16. En caso de que un Propietario o usuario entre a las áreas reservadas al administrador o las utilice sin autorización del administrador, pagará una pena convencional diaria equivalente a cinco (05) salarios mínimos diarios por cada incumplimiento.
17. Aquel que no cumpla con alguna o varias de las normas contenidas en los instructivos que emitan el Comité de Vigilancia, pagará una pena convencional equivalente a cinco (05) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.
18. Aquel que no obtenga oportunamente del arrendatario y/o usuarios de su unidad privativa la aceptación de estos últimos para constituirse como responsable de las obligaciones de pago contenidas en el presente Reglamento y su aceptación para cumplir con todas y cada una de las normas contenidas en este Reglamento, y en los instructivos que emita el Comité de Vigilancia, pagará una pena convencional equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.
19. Aquel que utilice las áreas comunes en forma distinta a su destino específico o al destino que le corresponda conforme a su naturaleza, pagará una pena convencional equivalente a veinte (20) salarios mínimos diarios por cada día que dure el incumplimiento.

ANEXO 3

29

20. En caso de que el cobro de las cuotas mensuales y extraordinarias para los Gastos Comunes del Fraccionamiento se realice por la vía jurisdiccional, pagará una pena convencional equivalente a doscientos (200) salarios mínimos diarios por incumplimiento, además de los intereses moratorios que se devenguen en los términos del presente Reglamento.
21. Aquel que no pague oportunamente su aportación al fondo de Gastos Comunes del Desarrollo Residencial "Sendero del Fresno", pagará una pena convencional equivalente a cinco (05) salarios mínimos diarios por cada mes o fracción de mes que dure el incumplimiento.
22. Aquel que de en uso o arrendamiento parte de una Casa, pagará una pena convencional equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios, por cada día que dure el incumplimiento, sin perjuicio de que el Administrador demande judicialmente al Propietario la desocupación de la parte arrendada.

ART. 8.2.- OTROS INCUMPLIMIENTOS.- Los incumplimientos distintos a los previstos en el artículo 8.1. Traerán como consecuencia el pago de una pena convencional a cargo del Propietario (o usuario) infractor, la cual se determinará conforme a los siguientes términos:

1. Si el incumplimiento se refiere a la impuntualidad en el pago de una suma de dinero, la pena convencional será equivalente al diez por ciento (10%) del monto del pago no efectuado por cada mes o fracción de mes que transcurra entre la fecha en que debió pagarse y la fecha en que se haga el pago total de la obligación, hasta que dicha pena alcance el cien por ciento (100%) de la obligación. Esta pena convencional es independiente de los intereses moratorios que ocasione dicho incumplimiento, ya que estos no constituyen una pena convencional sino el costo financiero de la suma de dinero no pagada oportunamente.
2. Si los efectos materiales del incumplimiento tienen una duración permanente que solo desaparecen por el cumplimiento, el Propietario o usuario infractor pagará una pena convencional equivalente a un dos (02) días de salario mínimo general vigente en la zona económica del Distrito Federal, por cada día natural que transcurra entre la fecha del incumplimiento de la obligación y la fecha en que éste incumplimiento desaparezca. Esta pena será aplicable ya se trate de obligaciones de hacer o de no hacer.
3. Si el incumplimiento produce daños materiales, el Propietario o usuario infractor estará obligado al pago de los daños causado a valor de reposición más una pena convencional equivalente al quince por ciento (15%) del valor de los daños causado.
4. Si el incumplimiento se refiere a violación de normas relativas a la utilización de áreas de uso común sujetas a un instructivo, y se trata de tres (03) incumplimientos relativos a la misma área común, o un incumplimiento de naturaleza grave, el Comité de Vigilancia quedará facultado para impedir el uso del área común de que se trate tanto al Propietario (o usuario) infractor como a los demás habitantes de la casa propiedad de dicho Propietario (o usuario). Esta privación de la utilización de un área común sujeta a un Reglamento podrá ser temporal o definitiva, según la acuerde el Comité de Vigilancia.
5. Tratándose de obligaciones de hacer, siempre que no se trate de pago de dinero, la pena convencional será equivalente a dos (02) salarios mínimos generales diarios por cada día que

ANEXO 3

30

dure el incumplimiento. La misma pena se aplicará para el caso de que algún Propietario subdivida su unidad privativa.

6. Tratándose de obligaciones de hacer distintas de las antes enunciadas, siempre que no se trate de pago de dinero, la pena convencional será equivalente a dos (02) salarios mínimos generales diarios, por cada día natural que transcurra sin que el Propietario (o usuario) infractor cumpla con su obligación.
7. Tratándose de obligaciones de no hacer distintas de las enunciadas, la pena convencional será equivalente a dos (02) salarios mínimos generales diarios por cada día natural que transcurra hasta que el Propietario (o usuario) cese en el incumplimiento.

ART. 8.3.- PAGO DE LAS PENAS.- El pago de los daños y de la pena convencional deberán cubrirse dentro de los cinco (05) días naturales siguientes a la fecha en que así se lo requiera el Administrador del Fraccionamiento.