

REGLAMENTO DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DEL DESARROLLO

“ _____ ”

INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento de Diseño, Construcción, mantenimiento y seguridad del Fraccionamiento ANAHUAC SAN PATRICIO (el "Reglamento"), establece los requerimientos a los que se deberán de sujetar los proyectos que realicen sobre el mismo los propietarios y/o promitentes compradores de viviendas que formen parte del Fraccionamiento, incluyendo, pero sin limitar, toda clase de construcciones, remodelaciones, mejoras, adecuaciones o modificaciones a las construcciones previamente autorizadas en los términos de este documento. El Fraccionamiento se encuentra localizado en el municipio de GRAL ESCOBEDO.

De acuerdo con los objetivos del Desarrollo se busca establecer una colonia con distinción, categoría y calidad de vida para sus residentes.

Las disposiciones del presente Reglamento se ajustarán siempre a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto y sujetos.- El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas de buena vecindad, usos, lineamientos y restricciones de los fines que se estipulan en el artículo 2 siguiente.

Quedan sujetos a cumplir todas las obligaciones previstas en este Reglamento, todos los propietarios de uno o más lotes en el Desarrollo. También quedarán obligados los residentes de los mismos, en el entendido de que si la persona residente es distinta a la del propietario, éste quedará obligado solidariamente con aquél en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este reglamento frente a la Promotora y/o Asociación de Residentes.

Todo propietario de lote y/o residente de vivienda en este Desarrollo, estarán obligados a cumplir con este Reglamento mientras conserven la propiedad o posesión de los mismos, en virtud de que todas las obligaciones contenidas en este reglamento, son inherentes al propietario de cada Lote del Desarrollo con independencia de quien sea su ocupante, siendo por ello la firma de recepción y aceptación de este

Reglamento, un requisito *sine qua non* para la adquisición de una vivienda.

Artículo 2 Fines.- Son fines del presente Reglamento:

- I. Crear, conservar e impulsar la sana convivencia y armonía entre los residentes del Desarrollo.
- II. Mantener la mejor calidad en el diseño y construcción en las edificaciones, jardines, bardas, vialidades y espacios abiertos del Desarrollo.
- III. Mantener y fomentar entre los residente del Desarrollo, el buen estado y limpieza de las calles, parques, plazas, lotes de terreno sin construcción, jardines, camellones, cañadas, bienes de uso común y en general los espacios abiertos del Desarrollo.
- IV. Promover entre los residentes del Desarrollo el mantenimiento, conservación, limpieza y mejora física y estética de sus propiedades, a fin de incrementar el valor individual y global de los inmuebles que integran el mismo.

Artículo 3 Definiciones.- Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

1. Altura: la medida vertical desde cualquier punto del suelo, en su estado natural, hasta la parte superior y exterior de la losa u obra, medida en cada uno de sus puntos de desplante No se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como: chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de transmisión, de señal de televisión o construcciones ornamentales.
2. Área de cesión municipal: la integrada por terrenos dentro del Desarrollo cedidos al Municipio de acuerdo a lo establecido en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del Estado.
3. Asociación de Residentes o Junta de Vecinos: será constituida y operada por los Residentes una vez que la administración del fraccionamiento les sea entregado por la Promotora. La Asociación o Junta de Vecinos tendrá las facultades y obligaciones establecidas en este reglamento y en sus estatutos sociales.

4. Barda o muro de deslinde: es aquella construcción o elemento que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un vivienda, en cualquiera de sus colindancias. Estos elementos por lo general no estarán diseñados estructuralmente para soportar cargas, mas que las de su propio peso y de los vientos.
5. Coeficiente de absorción del suelo (CAS): lineamiento que determina la superficie del lote que deberá quedar libre de techo, pavimentos, sótano o de cualquier material impermeable. Este se expresa como un porcentaje respecto al total de la superficie del lote. Para su cálculo se incluyen como área edificada los caminos de acceso, terrazas, albercas y otras superficies con materiales impermeables.
6. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): lineamiento que determina el porcentaje que se permitirá edificar en relación con la superficie total del lote. Se obtiene con la siguiente fórmula
$$\text{COS} = \frac{\text{Área de desplante} \times 100}{\text{área total del predio}}$$
7. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): lineamiento que determina la intensidad de construcción en un lote. Con éste coeficiente se fija la máxima superficie total de construcción en relación al área total de un lote y se expresa con un número. Se obtiene con la siguiente fórmula
$$\text{CUS} = \frac{\text{Área total de construcción}}{\text{área total del predio}}$$
8. Construcción: instalación, edificación o cualquier tipo de obra material, que se realice en los lotes mediante la movilización y organización de personas, maquinaria y materiales.
9. Densidad: se refiere al número de viviendas que se podrán construir por unidad de área es decir lote. Estando prohibido la subdivisión de cualquiera de ellos. Por lo anterior los lotes serán indivisibles.
10. Derecho de paso: área restringida de terreno con el fin de permitir la instalación de obras de infraestructura y descargas pluviales.
11. Desarrollo: se refiere al desarrollo citado en el apartado de introducción anteriormente señalado, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. Se utiliza también el término colonia o fraccionamiento.
12. Lenguaje arquitectónico: expresión arquitectónica establecida para el Desarrollo, con objeto de dar una imagen coherente al conjunto y preservar la calidad en el paisaje urbano.
13. Murete de servicios: muro bajo, que se construye en medio de 2 lotes y que sirve para alojar los medidores y registros de acometidas de los distintos servicios como son energía eléctrica, gas, teléfono y otros. Su ubicación y diseño los proporcionará el Promotor
14. Muro de contención: cualquier construcción u obra que sirve para retener el empuje de la tierra en cortes, excavaciones o rellenos que requiere del cálculo estructural hecho por una persona calificada.
15. Normativas de Construcción: todo reglamento o normatividad vigente en materia de construcciones, aplicable en el Desarrollo, citándose de manera enunciativa y no limitativa, el Reglamento de Construcción del Municipio de donde se ubica el presente fraccionamiento, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del Estado, el Plan parcial de desarrollo urbano, los lineamientos urbanísticos y restricciones ecológicas aplicables al Desarrollo, derivadas de las distintas autorizaciones de Fraccionamiento.
16. Plan parcial de desarrollo urbano: Es el instrumento jurídico técnico para ordenar y regular los asentamientos humanos de un área determinada o distrito de un centro de población que por la escala y el alcance de estos no es posible detallar en su elaboración de consecuencia, generalmente constituyen un vínculo entre los planes de centros de población y los programas y proyectos ejecutivos, para la ejecución de acciones, obras y servicios.
17. Reglamento: conjunto de disposiciones de diseño y construcción que se describen en el presente documento que deberán ser cumplidas por todos los propietarios y residentes del Desarrollo.
18. Remetimiento: la franja mínima perimetral (frontal, lateral y posterior) que deberá quedar libre de construcción en un lote para proporcionar iluminación y ventilación natural, facilitar posibles reparaciones y mantener los aspectos de salubridad e higiene al interior de las edificaciones u obras.
19. Residente o propietario: persona que sea propietaria por cualquier título legal o poseedora legítima de uno o varias viviendas del Desarrollo.

20. Usos del suelo: El Fraccionamiento en cuestión tendrá un uso de suelo habitacional unifamiliar.

21. Vía pública: es el espacio de dominio público y utilización común que por disposición de la Ley, la autoridad competente o por razón del servicio, se destine al libre tránsito o sirva de acceso a los lotes y edificaciones. El concepto de vía pública incluye el arroyo de la calle así como los espacios para banquetas y jardinerías en espacios públicos.

22. Desarrollador(es) y/o Promotor(es): Se refiere a la o las empresas o personas propietarias de los terrenos del Desarrollo y/o a la o las empresas o personas propietarias de las construcciones que se realizarán en el Desarrollo.

23. Mesa Directiva: Se refiere al órgano designado para representar a la Asociación Civil o Junta de Mejoras de los residentes de dicho Fraccionamiento.

24. Cuota o aportación de mantenimiento: Se refiere al pago que deberán realizar los propietarios y/ o residentes de viviendas en el Desarrollo para cubrir los gastos y costos del mantenimiento de las áreas verdes y la vigilancia, así como a cualquier otro destino que en su oportunidad sea aprobado por la Promotora, Asociación de Residentes o Junta de Vecinos. El pago referido será determinado por la Promotora inicialmente y se realizará por parte de los residentes y/ o propietarios de manera mensual y una vez que la Promotora termine la construcción del Fraccionamiento será la Asociación Civil de Residentes o Junta de Vecinos la que determinará su importe. El mencionado pago una vez que se determine será obligatorio para los propietarios y usuarios de las viviendas del Desarrollo, con independencia de que tengan o no el carácter de miembros de la Asociación.

Las anteriores definiciones podrán emplearse indistintamente en forma singular o plural.

CAPÍTULO 2

ATRIBUCIONES DE ÓRGANOS RESPONSABLES

Artículo 4 Responsabilidades de la Asociación de Residentes o Junta de Vecinos.- La Asociación de Residentes o Junta de Vecinos del Desarrollo, por conducto de la Mesa Directiva, será responsable de:

- I. Mantener el orden y la buena convivencia entre vecinos dentro del Fraccionamiento.

II. Servir de enlace con el Municipio para acciones de mejoramiento y conservación,

III. Determinar el importe de cuotas a cargo de los propietarios de lotes y/o residentes de viviendas para destinarlas al pago del mantenimiento de las áreas comunes, vigilancia y otros gastos que benefician a los propietarios y residentes.

IV. Contratar a la empresa o empresas necesarias para dar el servicio de administración, vigilancia y mantenimiento dentro del desarrollo,

V. Vigilar el cumplimiento de este Reglamento y vigilar que las obras que se pretendan realizar en el Fraccionamiento, se ajusten a la Normativas de Construcción y a la licencia de construcción municipal,

VI. Asegurar el buen nivel de calidad en los diseños, a través de un proceso de revisión.

VII. Vigilar que las edificaciones se ajusten al proyecto aprobado.

VIII. Reportar al Municipio violaciones en las obras a las normas de construcción aplicables,

IX. Otras que se incluyan en su Acta Constitutiva.

Artículo 5 Responsabilidades de los residentes.- Los residentes del Fraccionamiento tendrán las siguientes obligaciones en relación con este Reglamento:

- I. Sujetar todos los planos arquitectónicos para la ampliación o modificación de la residencia o de cualquier tipo de construcción visible, a las Normativas de Construcción.

CAPÍTULO 3

NORMAS DE BUENA VECINDAD

Artículo 6 Principios.- Los principios de buena vecindad que deberán respetar y observar los Residentes y en general toda persona que tenga acceso al Desarrollo, son los siguientes:

- I. Guardar una conducta que no atente contra las buenas costumbres y no perjudique los derechos de terceros, principalmente de sus vecinos.
- II. Respetar los reglamentos de controles acceso al fraccionamiento y contribuir para que sus invitados los cumplan.

- III. Conducir los vehículos a una velocidad de 20 Km. por hora, en el sentido de las calles o avenidas y respetando en todo caso, los señalamientos de tránsito.
- IV. En caso de existir cajones de estacionamiento para visitantes, no podrán ser ocupados por un período mayor continuo de 24 horas; tampoco podrán estacionarse en ellos lanchas, cuatrimotos, remolques de cualquier tipo, vehículos descompuestos, etc. en caso de infracción a esta disposición se faculta a la Mesa Directiva a proceder a retirar los vehículos infractores haciendo el uso de las grúas de Tránsito Municipal
- V. Reparar o reportar de inmediato fugas o fallas que se presenten en las instalaciones eléctricas, de gas, agua u otros servicios que puedan afectar a otros vecinos.
- VI. Abstenerse de almacenar materiales, equipo o sustancias inflamables, insalubres, peligrosas o que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad o molestia de los residentes o de sus propiedades.
- VII. Las instalaciones de gas natural, LP u otros combustibles deberán cumplir con las normas y especificaciones técnicas de los prestadores del servicio, el Reglamento de la Compañía de Gas que sea contratada por el residente y la norma técnica NOM-002-SECRE-1997. Además se les dará el mantenimiento adecuado y conservación para resguardar el buen estado de las instalaciones.
- VIII. Cuidar y hacer buen uso de los servicios, equipamientos, mobiliario e instalaciones de uso común y de las áreas municipales.
- IX. Evitar depositar basura y escombros en las áreas públicas o lotes baldíos.
- X. Estar al corriente en el pago de cuotas periódicas y extraordinarias que determine la Asociación de Residentes o Junta de Vecinos para conservar los bienes y mantener las áreas verdes del Desarrollo, reparar los sistemas de riego, liquidar los consumos de agua por concepto de riego y los servicios de seguridad que en su caso se contraten. El pago de la cuota de mantenimiento se hará adelantada dentro de los primeros cinco días de cada mes e iniciará inmediato a la fecha en que se reciba la vivienda a la inmobiliaria.
- XI. Es responsabilidad de los Propietarios y/ o Residentes tomar las debidas precauciones e instalar las medidas que consideren convenientes para evitar daños o robos dentro de su propiedad, ya que la Vigilancia es solo para controlar los accesos al Fraccionamiento.
- XII. En caso de tener animales como mascotas, responder de los daños y perjuicios que éstos ocasionen. Los Residentes deberán mantener resguardadas a sus mascotas dentro de su propiedad, proporcionarles condiciones de higiene, procurar mantener la tranquilidad y evitar los ruidos excesivos. Las mascotas permitidas serán las siguientes: aves enjauladas, perros de razas pequeñas y gatos, siempre y cuando cuenten con las vacunas necesarias y no sean ruidosos o peligrosos para los demás colonos. Los animales deberán permanecer siempre dentro de las propiedades de sus dueños o del residente y en caso de que salgan deberán ir acompañados de sus dueños o personal a su servicio y sujetos con correas; los dueños o residentes serán responsables de recoger las heces de sus mascotas o de los desperdicios que éstos dejen en el Fraccionamiento. La Asociación o Junta de Vecinos podrá solicitar se retire permanentemente la mascota del Fraccionamiento si ésta pone en riesgo a cualquier otro residente, si se reciben quejas razonables o hiciera algún daño. Cualquier daño en vialidades, áreas verdes o municipales causado por una mascota será reparado con cargo al propietario o residente de la misma.
- XIII. Las edificaciones, banquetas y jardines que correspondan al frente y perímetro de cada lote, se deberán mantener por parte del propietario o habitante del mismo en buen estado de conservación y limpieza para preservar la calidad del Desarrollo.
- XIV. Participar en los programas de separación y reciclaje de residuos sólidos en caso de que la Asociación, Junta de Vecinos o el Municipio así lo dispongan.
- XV. Respetar y hacer respetar las áreas de estacionamiento de visitantes, así como aceras y accesos a cocheras.
- XVI. No mantener basura en la vía pública. Únicamente sacar basura el día o días que pase el camión recolector, unas horas antes que esto ocurra.
- XVII. Cualquier otro que sea emitido y dado a conocer por la Asociación Civil o Junta de Vecinos.

CAPÍTULO 4 NORMAS DE USOS

Artículo 7 Uso de áreas Municipales.- Los residentes podrán utilizar las áreas, bienes e instalaciones entregadas al municipio y que forman parte de las áreas verdes del Desarrollo de acuerdo a las siguientes normas generales:

- I. No podrán ser objeto de lucro individual o de algún grupo.
- II. Deberá respetarse el derecho de todos para el uso de estas áreas.
- III. Deberán utilizarse correctamente sin causarles daños salvo el deterioro normal por uso ordinario.
- IV. En caso de que algún propietario quiera utilizar el parque para un uso específico (piñata, primera comunión, etc.), esté deberá obtener previamente la autorización a la Asociación Civil o Junta de Vecinos.
- V. Evitar depositar en estas áreas, escombros, basura o desperdicios en forma temporal o permanente. Si algún residente requiriera utilizar provisionalmente las áreas comunes por alguna construcción, deberá obtener previamente la autorización de la Asociación de Civil, Junta de Vecinos y/o del Municipio según corresponda. En caso de proceder su solicitud conceder un plazo prudente, transcurrido el cual, el residente quedará obligado a restituir a su estado original el área común utilizada.
- VI. Solo se usarán aquellas áreas que el Municipio hubiere permitido expresamente, bajo las normas de este reglamento y las que, en su caso, emita el Municipio.
- VII. **Áreas sociales o Parques Municipales del Fraccionamiento.-** El uso de las Áreas Municipales y Sociales ubicadas dentro del **Fraccionamiento** servirá exclusivamente como áreas de esparcimiento y de recreación social, que fomenten la convivencia familiar exclusivamente entre los vecinos de dicho Fraccionamiento y sus invitados. La Asociación Civil o Junta de Vecinos tendrán en todo momento la facultad para destinar las áreas específicas para la realización de eventos sociales autorizados. Queda prohibido el utilizar dichas áreas con fines políticos o religiosos a menos de que exista una autorización previa, expresa y por escrito de la Asociación mencionada. La Asociación Civil o Junta de Vecinos llevará un control diario del uso de las áreas sociales para eventos y solo a través de dicha Asociación o Junta de Vecinos se podrá conceder por tiempo determinado el uso del mismo para la celebración de cualquier evento social. Para la reservación de

uso de las Áreas Sociales se deberá asignar a una persona para el control de su uso.

Una vez designada la persona encargada, se definen como su responsabilidad las siguientes funciones:

1. Llevar el control de separaciones de uso por medio de una bitácora en donde se deberán anotar los siguientes datos:
 - Fecha de separación del área social.
 - Nombre del habitante vecino responsable de la separación
 - Dirección del habitante que realizó la separación
 - Fecha de uso del área social dentro del Parque
 - Tiempo de uso de la misma
 - Actividad específica a desempeñar en el área social dentro del Parque
 - Utilización de los servicios del área social dentro del Parque
 - Material externo necesario para el evento
2. Una vez recibida la solicitud de separación del área social el encargado de la bitácora pasará la información al comité de la asociación para su aprobación.
3. La Asociación Civil o Junta de Vecinos, tendrá en todo momento la facultad para asignar una cuota de recuperación por cada fecha reservada, esta cuota sería destinada a la conservación, mantenimiento y servicios de luz adicionales que conlleven el uso extraordinario de las áreas.
4. Es responsabilidad de cada habitante el buen uso en orden y con respeto de estas áreas al momento de aprovecharlas y deberá entregarlas en las mismas condiciones en las que las recibió, libres de cualquier basura generada por el evento, informando de algún desperfecto en las mismas.
5. El uso de las áreas sociales deberá apegarse a los horarios y reglamentos establecidos que se estipulen para cada una en particular por la Asociación de Residentes o Junta de Vecinos.
6. Será requisito para el uso de las Áreas Municipales y Sociales, en la celebración de eventos sociales, que el vecino solicitante se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento determinadas por esta asociación.
7. Cualquier otro término o condición relacionada directa o indirectamente con el uso de las áreas sociales dentro del Parque, o cualquier modificación a los anteriores términos, deberá ser acordada por la Asociación Civil o Junta de Vecinos.
8. Concretamente la definición de la o de las áreas sociales dentro del Parque será(n) determinada(s) por la Asociación Civil o Junta de Vecinos, buscando en la medida de lo posible, que por la

realización del evento no se impida el uso del resto de las áreas que conformen el Parque.

- 9.- En caso de que el Fraccionamiento cuente con una Área Municipal compartida con otro Fraccionamiento, la Asociación Civil o Junta de Vecinos será la responsable de negociar los lineamientos de uso, mantenimiento y conservación de dicha área.

VIII. Uso de áreas privadas.- Los residentes podrán gozar y disponer de sus lotes con la obligación de conservar en todo momento las condiciones generales que se exige en el Desarrollo y destinarlo a **uso exclusivamente habitacional unifamiliar**. En ningún caso podrán utilizarse total o parcialmente con un uso diferente al establecido en el acuerdo de aprobación del fraccionamiento, como taller, oficina, local de trabajo, almacén comercial, bodega, establecimiento industrial, casa de asistencia, restaurante, tienda detallista, ferretería, etcétera, por lo que **cualquier uso o destino distinto al habitacional, estará estrictamente prohibido.**

CAPÍTULO 5 LINEAMIENTOS Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION

Artículo 8 Requisitos para la construcción.- Los propietarios o residentes que pretendan, remodelar, mejorar, adaptar, adicionar o ampliar sus edificaciones deberán respetar en todo caso las normas previstas en este Reglamento y en las Normativas de Construcción.

Artículo 9 Diseño arquitectónico/ paisajista.- El proyecto deberá ajustarse preferentemente a los siguientes lineamientos establecidos para mantener una uniformidad y armonía arquitectónica y paisajista en el Desarrollo:

- I. **Carácter residencial.-** El Desarrollo está diseñado con un lenguaje arquitectónico acorde con el tiempo actual e integrado al paisaje natural y a las edificaciones colindantes. Se procurará manejar un estilo similar en todas las edificaciones. Preferentemente se utilizaran materiales naturales y colores similares al color del suelo y rocas de la zona, evitando el uso exagerado de expresiones fuera de contexto. El estilo de las casas procurará ser sobrio, elegante y sencillo. Se deberá cuidar que los elementos arquitectónicos presenten proporciones agradables, manejando un solo estilo arquitectónico y cuidando su escala.

- II. **Materiales de acabados.-** El diseño arquitectónico procurará utilizar un número limitado de materiales exteriores cuidando la armonía entre ellos.

- III. **Materiales en muros.-** Se recomienda la utilización de materiales como el ladrillo aparente (evitar el jaspeado excesivo), piedra natural de la región, zarpeo, afinado o pastas de fachada con color integrado. La herrería en ventanas, rejas y puertas metálicas tratará de ser en colores integrados a los muros o en acabado antiguo evitando el dorado u otros colores demasiado llamativos. Se sugiere que los cristales que se utilicen sean transparentes, translucidos o con un polarizado tenue evitando aquellos con acabado espejo, reflejantes o en tonos demasiado oscuros. Evitar el uso de recubrimientos vitrificados o brillantes.

- IV. **En caso de colocación de reja metálica en la cochera, se recomienda tener un diseño acorde al estilo del Fraccionamiento.**

- V. **Anuncios.-** No estará permitido dentro del desarrollo la colocación de ningún tipo de anuncios (temporal o permanente) con excepción de los relacionados con la venta o renta de la propiedad los cuales deberán ser discretos. Esta norma deberá observarse sin excepción alguna, no obstante alguna normatividad si lo llegare a permitir.

Artículo 10 Modificación a lineamientos.- Para cualquier modificación a los lineamientos de diseño se deberá seguir el procedimiento definido para obtener la autorización Municipal, respetando en la medida posible los lineamientos y reglas contenidos en este Reglamento, pero en todo caso, observando las Normativas de Construcción.

Artículo 11 Modificaciones al proyecto Requisitos generales.- Los trabajos de construcción se deberán ajustar al proyecto autorizado en la Licencia de Construcción. Cualquier modificación o cambio durante la construcción deberá ser solicitado previamente al Municipio.

En caso de no hacerlo se impondrán las sanciones que determine el Municipio pudiendo llegarse a la suspensión de la obra o a la demolición parcial o completa.

El responsable de la construcción que incurra en violaciones a este Reglamento en forma reiterada podrá ser suspendido para realizar otras construcciones en el Fraccionamiento, si así lo determina la Asociación.

Artículo 12 Sanciones.- En adición a cualquier otra acción legal que le asista, la Asociación Civil o Junta de Vecinos denunciara a las autoridades competentes

para que apliquen la suspensión de los trabajos de construcción y la imposición de sanciones administrativas en los siguientes casos:

- 1.- Cuando los propietarios o residentes inicien la remodelación sin haber obtenido las autorizaciones correspondientes, conforme a este reglamento y a las Normativas de Construcción aplicables.
- 2.- Cuando los propietarios o residentes den a la construcción o al lote un uso de suelo o destino diferente a lo establecido en las leyes, reglamentos, planes de desarrollo urbano aplicables y demás ordenamientos jurídicos.
- 3.- Cuando los propietarios o residentes de los predios no observen las normas técnicas de aprobación que establece este reglamento u otras normas oficiales.
- 4.- Cuando se presenten situaciones de desorden reiteradamente en la obra de acuerdo a las disposiciones de este Reglamento.

CAPÍTULO 6 SANCIONES, LEYES Y TRIBUNALES

Artículo 13 Responsabilidad civil.- Sin perjuicio de la responsabilidad derivada de la legislación vigente, el incumplimiento de las obligaciones de hacer previstas en este Reglamento, hará responsable civilmente a la y/o a las personas que lo incumplan en términos de los artículos 1921, 1922, 1974 y 1998 del Código Civil para el Estado de Nuevo León que a continuación se transcriben:

"ART. 1921.- Si el obligado a prestar un hecho, no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquel se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible.

Esto mismo se observará si no se hiciere de la manera convenida. En este caso, el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho."

"ART. 1922.- El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruida a costa del obligado".

"ART. 1974.- Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el

acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación."

"ART. 1998.- El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;

II.- Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 1974.

El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención".

Artículo 14 Sanciones y multas.- En caso de infracciones al presente Reglamento o a las Normativas de Construcción, se podrán imponer algunas de las siguientes sanciones:

- 1.- Amonestación.
- 2.- Aviso a las autoridades municipales responsables para que se aplique el procedimiento administrativo correspondiente.
- 3.- Presentación de denuncia Civil en contra del infractor.
- 4.- Exigir el pago de daños y perjuicios causados, así como el pago de gastos y costas de juicio.

En virtud de que el Desarrollo fue planeado y diseñado por los Promotores para constituirse en un Fraccionamiento de vanguardia que fuese capaz de satisfacer de manera integral los requerimientos de la vida contemporánea: privacidad, tranquilidad, seguridad, comodidad, convivencia armónica, entre otros y de que uno de los requisitos para la compra de terrenos y/o viviendas lo constituyó el cumplimiento del presente Reglamento; la falta de cumplimiento de éste mismo por parte de alguno o algunos de los propietarios de lotes de terreno y/o residentes de viviendas dentro del propio Desarrollo, le causa daños y perjuicios al resto de los propietarios y/o poseedores por cualquier título de terrenos y/o viviendas dentro del mismo Desarrollo, que serán calculados y reparados en los términos de ley. La Asociación Civil o Junta de Mejoras será la entidad legitimada encargada de exigir a el o a los infractores cualquiera de las sanciones antes mencionadas y representará al resto de los Residentes y al propio Fraccionamiento, legitimación que deriva de la autorización de cada uno de los Propietarios al firmar de recepción y aceptación un ejemplar del presente Reglamento.

Artículo 15 Leyes y tribunales.- Para el conocimiento y resolución de toda controversia que se suscite como consecuencia de la interpretación, integración, cumplimiento e incumplimiento de este Reglamento, el propietario y/o residente que pertenezca al Desarrollo se sujetan a las leyes del Estado de Nuevo León y se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales con residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando a cualquier otro fuero que en razón de sus domicilios presentes o futuros, pudieran corresponderles.

CAPÍTULO 7 MODIFICACIONES O DEROGACIÓN DE ESTE REGLAMENTO

Artículo 16 Modificaciones al Reglamento.- Cualquier propietario de predios ubicado en el Desarrollo tiene derecho a presentar iniciativas para la modificación de este Reglamento. Las propuestas se presentarán por escrito, fundadas y motivadas al Presidente o Secretario de la Asociación o Junta de Vecinos, para que ésta las revise y evalúe. Las propuestas no deberán contradecir lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, ni las Normativas de Construcción u otras normatividades municipales. Si se resuelve su procedencia se presentará en una sesión en Asamblea convocada por la Asociación de Residentes del Desarrollo y se pondrá a consideración de los demás residentes. En esa junta se resolverá de acuerdo al procedimiento establecido en el acta constitutiva de la Asociación o en el reglamento que estipule la Junta de Vecinos. El resultado de este procedimiento se le notificará por escrito a quien la presentó explicando las razones de la resolución.

Artículo 17 Derogación del Reglamento.- Para la derogación del Reglamento se seguirá un procedimiento similar al anterior pero requerirá de la aprobación de cuando menos el 80% de los propietarios.

Transitorio

Primero.- Este reglamento deberá ser firmado de conformidad por el promitente comprador o comprador de una o más residencias y la copia del reglamento firmado, se agregará al apéndice de la escritura pública que se firme en la compraventa del inmueble correspondiente. Asimismo en dicha escritura se incluirá la aceptación del presente reglamento y deberá dejar establecida la obligación de que, cualquier venta, enajenación, constitución de derecho real u otorgamiento de uso y goce posterior del inmueble que corresponda, deberá seguir y respetar el mismo trámite de la primera, es decir, la previa y

expresa aceptación de este reglamento por parte del comprador, heredero, titular de derecho real, arrendatario o comodatario y la obligación de agregarlo al apéndice de la respectiva escritura o contrato, en su caso y dicho reglamento entrara en vigor a partir de la fecha de firma de la escritura de compraventa.

Segundo.- El presente Reglamento será obligatorio para todos los Residentes, ocupante o usuarios del Desarrollo y podrá ser modificado por la Asociación de Civil o Junta de Vecinos mediante acuerdo adoptado por ellos, con el voto en un mismo sentido del 75% de los Asociados. En su caso, una vez modificado este Reglamento le será entregado una copia del mismo a los Residentes para su cumplimiento, sin necesidad de que lo suscriban o emitan expresamente su aceptación. El reglamento vigente será el que se tome en cuenta para lo establecido en el transitorio anterior.

**ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO Y
ALCANCE LEGAL DE ESTE REGLAMENTO, LO
SUSCRIBEN DE ENTERA CONFORMIDAD,
OBLIGANDOSE A CUMPLIR SUS NORMAS Y
HACER QUE SE CUMPLAN POR SUS
CAUSAHABIENTES, EN TODO TIEMPO Y LUGAR,
A PARTIR DE LA FECHA DE SU FIRMA.
MONTERREY, N.L., A ____ DE ____ DE ____**

SR. _____

SRA. _____