

REGLAMENTO

NAVETEC | BUSINESS SANTA ROSA | PARK

GRUPO CCIMA
S . A . DE C . V .

El presente reglamento tiene el propósito de dar la información necesaria sobre el régimen en condominio denominado “NAVETEC BUSINESS PARK SANTA ROSA” y ordenar el uso y desarrollo de las actividades dentro de éste. Por lo que es obligatoria su observancia por todas las personas físicas o morales, propietarios de una superficie de terreno, usuarios, arrendatarios, proyectistas, constructores y visitantes a éste parque industrial.

1. DEFINICIONES	4
LA ASOCIACIÓN.....	4
SOLICITANTES	4
CONSEJO DE ADMINISTRACION	4
EDIFICIO	4
CONTRATISTA	5
MEJORAS.....	5
ADMINISTRADOR.....	5
PARQUE.....	5
PROPIETARIO.....	6
GRUPO CCIMA S.A. DE C.V.....	6
LIMITES DE EDIFICIO.....	6
LIMITES DE ESTACIONAMIENTO	6
ESTRUCTURA	6
ARRENDATARIO.....	7
RESIDENTE.....	7
CAM	7
CAD	7
PESO BRUTO VEHICULAR.....	7
2. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.....	7
2.1 Usos Permitidos	7
2.2 Usos Prohibidos	7
3. DE LA PROPIEDAD	9
3.1 Propósitos y Poderes de LA ASOCIACIÓN.....	9
3.2 Comité de Análisis del Diseño	16
4. PROCESO DE ANÁLISIS, APROBACIÓN O RECHAZO DE MODIFICACIONES Y REMODELACIÓN ..	16
1) Solicitud	16
2) Revisión de Diseño	17
3) Planeación	17
4) Ejecución.....	17

5) Aviso de Terminación	18
5. CIRCULACIÓN EN LAS CALLES INTERIORES.....	18
5.1 Tránsito Vehicular	18
5.2 Dimensiones Máximas Autorizadas.....	19
5.3 Criterios para el Estacionamiento General.....	19
6. CRITERIOS PARA MODIFICACIÓN DE INSTALACIONES, SERVICIOS Y ANUNCIOS	20
6.1 Servicios.....	22
6.2 Medidas de Emergencia.....	24
6.3 Drenajes en el Área	25
6.4 Iluminación del Área Común	26
7. USO Y MANEJO DE MATERIAL PELIGROSO	27
7.1 Seguro	27
7.2 Reparación de Daños por Siniestro.....	27
7.3 No Responsables	28
8. INFRACCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO	28
8.1 Cumplimiento del Reglamento.....	28
8.2 Exigencia o Imposición.....	29
9. OBLIGATORIEDAD Y CUMPLIMIENTO.....	29
10. FORMAS DE EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO.....	33
10.1. Venta o Común Acuerdo	33
10.2 Destrucción y/o Ruinas	33
11. JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE	33

1. DEFINICIONES

LA ASOCIACIÓN

LA ASOCIACIÓN de Colonos del Parque Industrial “Navetec Business Park Santa Rosa”, en adelante denominada LA ASOCIACIÓN es constituida con el propósito de ser la Persona Moral responsable de administrar, operar y mantener los más altos estándares de calidad en todas las actividades y operaciones vinculadas con el Condominio. Todos los propietarios, administradores y terceros que habiten o presten sus servicios (definido más adelante) son miembros de LA ASOCIACIÓN y se sujetarán a sus disposiciones.

LA ASOCIACIÓN está a cargo de que se cumpla cabalmente con los lineamientos de este documento; así mismo están obligados a obedecer el presente reglamento, y que los derechos y obligaciones son irrenunciables.

SOLICITANTES

Cualquier persona Física o Moral y Organización que presente una solicitud para su revisión, comentario o recomendación por el Consejo de Administración de LA ASOCIACIÓN, para que este a su vez proceda a: su revisión, aprobación o corrección o eventual rechazo.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Es el órgano Colegiado representante de LA ASOCIACIÓN, encargado de aprobar, condicionar o negar, todas las solicitudes relacionadas con las mejoras en el Condominio. Todos los nombramientos de quienes integren el Consejo de Administración serán designados por la asamblea de LA ASOCIACIÓN.

EDIFICIO

Cualquier estructura cuya finalidad sea alojar, incluyendo todas las extensiones y salientes, estacionamientos, cobertizos, plataformas exteriores y muelles, toldos, patios de carga y descarga.

CONTRATISTA

Cualquier persona Física o Moral u organización que pretende realizar adecuaciones dentro de una propiedad en el Condominio incluyendo construcciones, edificaciones y/o mejoras que deseen hacerse al interior de las áreas privativas o comunes.

MEJORAS

Las modificaciones temporales o permanentes que se pretendan realizar a un edificio, estacionamiento, calle, bardas, señalización, iluminación interna, servicios o cualquier otra estructura dentro del Parque, las cuales deberán ser presentadas previamente al **CAD** para su debida aprobación.

ADMINISTRADOR

La compañía o persona designada para hacerse cargo de su administración, directa o indirecta de la operación, administración y mantenimiento de todas las áreas comunes del Parque, incluyendo su infraestructura.

PARQUE

Parque Industrial “Navetec Business Park Santa Rosa” se localiza en Carretera a San Miguel de Allende 1186, Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, en la República Mexicana. La cual tiene la siguiente superficie, medidas y colindancias:

PARCELA NUMERO 192, Z-1 P1/2 EJIDO SANTA ROSA JAUREGUI, MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO

SUPERFICIE: 60,513.008 m², sesenta y cinco mil quinientos veintidós metros quinientos quince milímetros cuadrados.

AL NORTE: En 259.28 M, doscientos cincuenta y nueve metros veintiocho centímetros, con parcela 172.

AL ESTE: En 138.30 M, ciento treinta y 8 metros treinta centímetros, con parcela 193.

AL SURESTE: En tres tramos, en 91.84 M, noventa y un metros ochenta y cuatro centímetros, 2.58 M, dos metros cincuenta y ocho centímetros y “LC” de 51.82 M, cincuenta y un metros ochenta y dos centímetros, linda con Fracción II y en 72.88 M, setenta y dos metros ochenta y ocho centímetros, linda con Fracción III.

AL SUR: En cinco tramos, en 38.87 M, treinta y ocho metros ochenta y siete centímetros, linda con parcela 251, 83.92 M, ochenta y tres metros noventa y dos centímetros, linda con Fracción II de la parcela 251, 29.21 M, veintinueve metros veintiún centímetros, 47.85 M, cuarenta y siete metros ochenta y cinco centímetros y 4.30 M, cuatro metros treinta centímetros, linda con Fracción I de la

parcela 251.

AL OESTE: En 249.15 M, doscientos cuarenta y nueve metros quince centímetros, linda con derecho de paso.

En dicho terreno se construyó un Condominio Horizontal, con un Régimen de Propiedad en Condominio, de Uso Industrial Ligero para las fracciones:

Módulo A: 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A.

Módulo B: 1B, 2B, 3B, 4B, 5B.

Módulo C: 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C.

Módulo D: 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D.

Módulo E: 1E, 2E, 3E, 4E.

Módulo F: 1F, 2F, 3F, 4F, 5F, 6F, 7F, 8F, 9F, 10F.

Módulo G: 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 7G, 8G, 9G, 10G.

Módulo H: 1H, 2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H.

Módulo I: 1I, 2I, 3I, 4I, 5I, 6I, 7I.

del Parque denominado “Navetec Business Park Santa Rosa”.

PROPIETARIO

Cualquier persona Física o Moral u organización que ha comprado o sea dueño legal de uno o varios edificios.

GRUPO CCIMA S.A. DE C.V.

Grupo CCIMA Sociedad Anónima de Capital Variable, empresa desarrolladora del Parque y misma que fungirá como organismo operador del servicio de agua potable, alcantarillado y alumbrado público, así como servicio de anuncios al exterior del parque.

LIMITES DE EDIFICIO

La distancia entre el límite de propiedad de un terreno y cualquier punto en la fachada exterior de un edificio.

LIMITES DE ESTACIONAMIENTO

La distancia entre el límite de propiedad de un terreno y el inicio del área para estacionar vehículos.

ESTRUCTURA

Cualquier elemento constructivo que cambie o afecte la apariencia de los edificios, incluyendo cobertizos, fuentes, bardas, terrazas, veredas, rótulos, señalamientos, recipientes para desechos, entre otros.

ARRENDATARIO

Cualquier persona física o moral que alquile cualquier edificio dentro del Parque.

RESIDENTE

Cualquier Propietario y/o arrendatario que ocupe actualmente o con la intención de hacerlo en el futuro algún edificio en el Parque.

CAM

Cargo por Administración y Mantenimiento.

CAD

Comité de Análisis del Diseño integrado por miembros calificados pertenecientes a Grupo CCIMA.

PESO BRUTO VEHICULAR

Suma del peso vehicular y el peso de la carga que transporte cualquier tipo de vehículo.

2. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**2.1 Usos Permitidos**

Todos los terrenos, lotes, áreas y extensiones dentro del PARQUE, y sus mejoras, deberán ser destinados para el uso **Industria Ligera** de acuerdo con lo aprobado dentro del Plan Parcial del Desarrollo Urbano aprobado por el Municipio de Querétaro que se encuentre vigente, así como los usos permitidos por la tabla de giros correspondiente. Cada área deberá ser utilizada únicamente para la elaboración, distribución, procesamiento, almacenaje y desarrollo de estas u otras actividades autorizadas por el Consejo de Administración.

2.2 Usos Prohibidos

Los propietarios y los arrendatarios, el personal al servicio del condominio, los administradores y terceros que presten sus servicios, están obligados a obedecer el presente reglamento, ya que los derechos y obligaciones con respecto al condominio son irrenunciables.

No estará permitido el acumular basura o desechos en las áreas comunes, o cualquier otro uso

que dañe o sea ofensivo a otros propietarios o residentes del PARQUE; ya sea por el olor, humo, polvo, gases, ruido, reflejo, calor, sonido, vibraciones, molestias electromecánicas, radiación, contaminación de aire o agua, o que sea peligroso por cualquier razón, por motivo de incendio o explosión.

Sera obligación del propietario o en su caso de los respectivos usuarios de la bodega, la recolección de los desperdicios generados, estos últimos serán depositados en la respectiva área de contenedores dentro del parque, siendo este el único punto de recolección para la autoridad competente.

No se permitirá el uso de áreas comunes del PARQUE para el desecho de materiales tóxicos ni en las alcantarillas del PARQUE, excepto las permitidas y autorizadas por las Instancias reguladoras del Gobierno, ya sea este Federal, Estatal o Municipal.

Queda estrictamente prohibida la instalación de Industrias que se consideren inseguras o altamente riesgosas, tales como manejo de explosivos, radiaciones peligrosas, vibraciones, sonidos, interferencias electromagnéticas, polvos, humos o ruidos excesivos, sustancias tóxicas y contaminantes de agua y aire, refinamiento de hidrocarburos, áreas de desperdicio o basureros, rastros o similares ajenos a la Industria Ligera, así como industrias de transformación de productos alimenticios que emitan olores desagradables.

Las siguientes operaciones y usos NO serán permitidos en el PARQUE:

- Cualquier actividad no permitida por el Código Urbano del Estado de Querétaro y las no contempladas dentro del Uso de Suelo Industria Ligera otorgado para el PARQUE.
- Cualquier actividad u operación que no pueda obtener todos los permisos ambientales y sus respectivas autorizaciones del gobierno, ya sea este Federal, Estatal o Municipal.
- Cualquier actividad u operación que no cumpla, o se crea que no lo hará, con lo contenido y dispuesto para la tranquilidad y armonía del PARQUE dentro de estas disposiciones.
- Cualquier compañía que no cumpla con las reglas de operación, construcción y procedimientos descritos en estas disposiciones.

La generación de los siguientes residuos queda prohibida dentro del parque:

- Residuos asimilables a urbanos: Son los residuos que se producen en mayor cuantía. Se derivan de la propia actividad: restos de chapas de hierro, aluminio, latón, acero, electrodos usados, virutas metálicas, restos de forja, herramientas desgastadas, etc. Necesitan una gestión específica a través de entidades que realizan su valorización. Existen otros residuos asimilables a urbanos resultantes de las actividades generales, plásticos en carpintería de PVC, restos de

los envases o embalajes, orgánicos y vidrio que se producen en poca cantidad.

- Peligrosos: Son residuos que necesitan una gestión especial y un almacenamiento en sitio, como máximo de 6 meses; posteriormente han de entregarse a una entidad autorizada. Se trata principalmente de restos de taladrinas metálicas desgastadas, partículas y polvos metálicos, filtros de extracción agotados, aceites lubricantes de las máquinas, restos de pinturas, sellantes y otros productos químicos, así como los envases que los contenían.
- Emisiones atmosféricas: Se producen principalmente en procesos de fundición, soldadura y en los procesos de imprimación y pintado metálico. Dentro de este grupo hay que tener en cuenta la emisión de ruido por funcionamiento de la maquinaria y golpeo de las estructuras.
- Vertidos: Las actividades industriales deben tener instalación de depuración de aguas residuales para evitar el vertido directo de las aguas de proceso a la red de saneamiento público, siempre y cuando superen los límites de vertido establecidos legalmente. Son especialmente importantes los vertidos con taladrinas metálicas desgastadas y otros fluidos oleosos de maquinaria, que producen graves problemas en las EDAR municipales, no adaptadas a estos tipos de materiales.

3. DE LA PROPIEDAD

Grupo CCIMA S.A. de C.V. es el desarrollador del PARQUE, no obstante, será mediante LA ASOCIACIÓN, cuyos miembros incluyen a los dueños del CONDOMINIO, quien será la responsable de administrar, establecer y mantener los estándares de calidad en todas las actividades y operaciones vinculadas con el PARQUE, así como actualizar estas Disposiciones. En base a los estatutos de LA ASOCIACIÓN, todos los propietarios del PARQUE están sujetos y de acuerdo, por lo que deberán de cumplir con estas disposiciones. Los arrendatarios, aunque no son considerados como miembros de LA ASOCIACIÓN, también estarán sujetos y deberán cumplir con estas Disposiciones y en su caso con las obligaciones propias del PARQUE.

Los arrendatarios y los dueños del PARQUE serán responsables por el cumplimiento de estas disposiciones.

3.1 Propósitos y Poderes de LA ASOCIACIÓN

LA ASOCIACIÓN contará con un administrador para que se haga cargo de la operación y mantenimiento de todas las áreas comunes, infraestructura y mejoras dentro del PARQUE. Como representante de LA ASOCIACIÓN, el administrador deberá pagar, o hacer que se paguen, todos los impuestos, derechos, cargos por los servicios que sean comunes, como el alumbrado interior, la limpieza, mantenimiento, vigilancia y todos los gastos requeridos en la operación de

la propiedad ya que son en áreas comunes y en la infraestructura común del PARQUE.

El administrador, tendrá a su cargo la administración y conservación del inmueble, el cuidado y vigilancia de los bienes comunes y el constante orden y limpieza que deba de haber en todos los lotes.

El sueldo del administrador y los conceptos enunciados anteriormente serán cubiertos con las cuotas por concepto de mantenimiento que los propietarios de Navetec Business Park Santa Rosa y/o sus arrendadores deberán cubrir de manera proporcional al número de metros que sean de su propiedad (Cargos por Administración y Mantenimiento "CAM").

Los propietarios de Navetec Business Park Santa Rosa y sus arrendatarios, cuando sea el caso, deberán pagar al administrador el CAM, cuya periodicidad de pago se determinará por el Consejo Directivo de LA ASOCIACIÓN.

El Consejo Directivo actuará como el representante de LA ASOCIACIÓN y ejecutará sus resoluciones.

El administrador tendrá la autoridad y el poder para:

- Recaudación de multas o suspender, ciertos o todos los derechos de los dueños del PARQUE o arrendatarios que violen estas disposiciones o las reglas de LA ASOCIACIÓN, si tales violaciones no han sido corregidas después de un periodo de 15 días en calendario a partir del aviso que por escrito se le formule al efecto.
- Administrar todos los servicios legales, contables y/o de diseño relacionados con la representación de la Administración de los Servicios de la Propiedad dentro del PARQUE.
- Contratar, administrar o terminar de manera individual todos los servicios para las áreas comunes del PARQUE.
- Contratar a otras empresas para mantener los servicios requeridos en el CONDOMINIO dentro de los más altos estándares, no limitándose a la vigilancia, limpieza, mantenimiento, áreas verdes y estacionamiento.

El acta constitutiva es el documento que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio, en el que el órgano supremo del condominio, es la Asamblea General de Condóminos.

El desarrollador en conjunto con las instancias gubernamentales competentes deberá realizar la primera asamblea general, donde dará a conocer a los mismos lo señalado en la ley, el presente reglamento y elegirá la primera mesa directiva al momento de entregar el condominio.

En esta asamblea, el Desarrollador o cualquiera de los coadyuvantes a que se refiere el párrafo anterior, propondrá el Reglamento Interior de Condóminos, para que en su caso sea aprobado; el cual podrá ser modificado en cualquier momento, conforme a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento.

La asamblea general podrá ser ordinaria o extraordinaria:

- I. La asamblea general ordinaria se celebrará, por lo menos cada seis meses y serán convocadas con diez días naturales de anticipación, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y
- II. La asamblea general extraordinaria se celebrará cuando haya asuntos, que, a juicio de la mesa directiva, del administrador, del comité o consejo de administración, sean de carácter urgente y serán convocadas con cinco días de anticipación, si la urgencia del caso lo requiere, se convocará con veinticuatro horas de anticipación.

Las asambleas generales, se regirán por las siguientes disposiciones:

- I. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que, la Ley o el reglamento interior establezcan una mayoría especial;
- II. Cada condómino gozará de un voto, independientemente del porcentaje del valor que represente su unidad de propiedad exclusiva en el total del condominio;
- III. La votación será nominal y directa. El reglamento interior podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple; en ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en la asamblea general;

- IV. Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o consejo de administración o bien de la mesa directiva, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, en caso contrario será rechazada su designación;
- V. El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro correspondiente. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, en su caso por los miembros de la mesa directiva que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y
- VI. El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno, las resoluciones que adopte la asamblea.

Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento interior, así como la fecha, hora de inicio y tiempo de tolerancia en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;
- II. Los condóminos o sus representantes debidamente acreditados, serán notificados personalmente mediante la entrega de la convocatoria respectiva en su unidad de propiedad exclusiva, de esta entrega de convocatoria se acusará recibo por quien convoque a la asamblea. Además de lo anterior, el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en el lugar establecido en el reglamento interior;
- III. Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece este Reglamento:
 - a) El administrador,
 - b) El comité o consejo de administración, en su caso,
 - c) La mesa directiva, o
 - d) Cuando menos el 30% del total de los condóminos;
 - e) Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de una segunda convocatoria, que también se notificará de manera personal, con acuse de recibo, la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes;

- f) En los casos de suma urgencia, establecidos en el presente Reglamento, se realizarán las convocatorias a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento;
- g) Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, podrá el administrador, la mesa directiva, el comité o consejo de administración o cuando menos el 25% de los condóminos, solicitar la presencia de las autoridades Municipales;
- h) En el caso de las Asambleas generales extraordinarias se seguirán las mismas reglas para la fijación de quórum y votación;
- i) En casos de peligro de algún condómino o del propio condominio se podrá celebrar asamblea a cualquier día y hora, tomando decisiones por mayoría de los presentes;
- j) Cuando en la asamblea se tratase la remoción, cambio o nombramiento del administrador o comité de administración o alguno de los miembros de este, el quórum requerido deberá ser de por lo menos las dos terceras partes de los condóminos.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interior y las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Se tendrá como domicilio para cualquier notificación, de todo lo relacionado con el Régimen de Propiedad en Condominio, el de la Unidad condominal de cada condómino. Las notificaciones para la citación de asambleas se practicarán de acuerdo a las reglas que para tal efecto establece el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro.

Podrán celebrarse otro tipo de reuniones, siempre sujetas a la Asamblea General y que se regirán conforme a lo que establece la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva y el reglamento interior, como son:

- I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el propio comité de administración;
- II. Las de comités o consejos de administración, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc. En donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven

a un edificio, manzana o ala. Serán convocadas por alguno de los comités o consejos de administración y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la Asamblea General del condominio o afectarlo. Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de cada condominio y sus acuerdos deberán ser ratificados por la Asamblea General.

La Asamblea General tendrá las siguientes facultades, sin menoscabo de aquellas que le otorgue la Ley y el reglamento interior:

- I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento interior del mismo;
- II. Nombrar y remover libremente al administrador, comité de administración o mesa directiva, en los términos de la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva y el reglamento interior;
- III. Determinar si el cargo de administrador será honorífico o remunerado, fijando en este último caso la correspondiente cantidad que percibirá;
- IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento interior;
- V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Fijar las tasas moratorias en su caso que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar confianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas;
- VI. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado;
- VII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité o consejo de administración;
- VIII. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- IX. Instruir a la mesa directiva o a quien se designe para proceder ante las

autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interior y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

- X. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador y;
- XI. Las demás que le confieran la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interior y demás disposiciones aplicables.

Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I. Serán presididas por la mesa directiva y a falta de ésta, por quien designe la asamblea. Contará con secretario y escrutadores, en su caso, designados por la misma;
- II. En caso de que el asunto a tratar, sea de suma importancia y no se encuentren presentes los integrantes de la mesa directiva, propietarios o suplentes; de los asistentes a la asamblea, se designarán por lo menos un presidente, un secretario y un escrutador;
- III. En los términos de la fracción anterior y para el caso de que no haya papelería oficial, se instrumentará papelería provisional, la cual deberá de ser ratificada en la primera asamblea ordinaria o extraordinaria inmediata posterior, así como los acuerdos tomados;

Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación personal al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes casos:

- I. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto. En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea

3.2 Comité de Análisis del Diseño

El CAD es un comité integrado por miembros calificados pertenecientes a Grupo CCIMA con el propósito de revisar, aprobar, recomendar o rechazar las acciones a tomar, para dar respuesta a todas las solicitudes formuladas para nuevos proyectos y/o mejoras, así como la aprobación de logos en fachadas, etcétera dentro del PARQUE.

4. PROCESO DE ANÁLISIS, APROBACIÓN O RECHAZO DE MODIFICACIONES Y REMODELACIÓN

Estas Disposiciones se establecen para asegurar la mejor imagen urbana y calidad del desarrollo de actividades en todo el PARQUE. Para su observación, todas las nuevas construcciones, remodelaciones, expansiones, demoliciones de estructuras, colocación de logotipos u otras actividades de construcción (excluyendo la remodelación de interiores), siempre y cuando no afecten la estructura, estarán sujetas a una revisión, aprobación o rechazo por el CAD. Estos procedimientos tienen la intención de mantener la más alta calidad en las fachadas interiores, la fachada exterior y el área común, para todos los dueños del PARQUE y los arrendatarios, mientras estimulan la creatividad en el diseño de las instalaciones. No se podrá iniciar ninguna construcción sin tener la aprobación por escrito por parte del CAD y la finalización de todo el proceso de revisión y aprobación o en su caso el rechazo de la misma.

Existen 5 fases en el proceso de revisión y aprobación de Modificaciones y Remodelaciones del PARQUE.

Las cuales deberán respetar en su caso, siendo parte del terreno constituido por Naves Industriales el Reglamento de Construcción del Estado de Querétaro. Por otro lado, cualquier propuesta de mejora o restauración de Fachada NAVETEC BUSINESS PARK SANTA ROSA se fundamentará bajo las bases del Reglamento de Construcción de Querétaro.

1) Solicitud

Se entregará en folder:

- Copia de identificación de solicitante
- Escrito donde se justifique la razón de su propuesta, debidamente firmada, referenciada (ubicación o número de nave).
- Los planos presentados serán del estado actual de la construcción, así como de las modificaciones propuestas. Mínimo en formato doble carta planos de propuesta en base a reglamento pertinente, estos mismos serán el número adecuado y requerido para llevar a cabo correctamente la obra, en ausencia de alguno de los mismos se notificará con 7 días de anticipación por parte del Comité de Análisis de Diseño para posterior entrega, revisión

y si es el caso aprobación de los mismos.

- Presentar programa de obra, incluyendo fecha de inicio y termino de la misma.

2) Revisión de Diseño

El CAD, será el encargado de revisar, mejorar y aprobar cualquier propuesta de mejora, cambio directo o restauración dentro del PARQUE.

Una vez concluida la fase de recepción de documentos se procederá a la revisión de los planos por parte del Comité de Análisis de Diseño.

La propuesta no deberá:

- Afectar a terceros, es decir terrenos colindantes, flujo vehicular, visitantes o cualquier otro usuario directo o indirecto dentro del PARQUE.
- Afectar la estética del PARQUE, mediante la instalación de equipos específicos o modificaciones, se tendrá que notificar al CAD y con ello llegar a un acuerdo de ubicación que beneficie a ambos usuarios.
- Afectar la estructura general y específica de cada NAVE.
- Realizar modificaciones de diseño en fachada.
- Ocupar espacios no asignados para ese fin, sea estacionamiento dentro de las naves o bien espacio público.

3) Planeación

Se deberá presentar un plan de acción, señalando las etapas propuestas para llevar a cabo el proyecto, así como tiempos, material, herramienta y equipo necesario. Esto con el objetivo de identificar el nivel de impacto de la obra propuesta dentro del PARQUE. En base a este impacto el CAD podrá definir el flujo de obstrucción que se generaría, así como horarios y días oportunos para llevar a cabo las mejoras, cambios o restauraciones propuestas.

4) Ejecución

Se respetará los horarios y días de operación señalados para el inicio, desarrollo y finalización de la obra por parte del CAD, en caso de retraso de obra, se deberá notificar inmediatamente al Comité de Análisis del Diseño, generando en su caso prórroga para la correcta finalización del proyecto.

5) Aviso de Terminación

Una vez concluida la obra o fases que la conformen, se deberá notificar al CAD para llevar a cabo visitas de supervisión y monitoreo o en su caso supervisión de cierre de obra, notificando a Grupo CCIMA su respectivo VO.BO.

5. CIRCULACIÓN EN LAS CALLES INTERIORES

El flujo vehicular dentro del PARQUE está basado en la simplicidad del diseño de la circulación de automóviles, camiones y autobuses, quedando señaladas las áreas de tránsito, estacionamiento y la ruta de salida.

Deberá de circular a 10km/hr., y confinado al carril sea de entrada o salida (derecha o izquierda respectivamente), con luces encendidas.

5.1 Tránsito Vehicular

- El sistema de circulación vehicular está diseñado de tal manera que todo el conjunto pueda funcionar correctamente.
- Cualquier servicio privado que sea contratado para transportar al personal de una empresa, deberá de dejar y recoger al personal dentro de su propiedad o bien en el área diseñada para tal efecto. Y este tendrá que ser reportado previamente a la Asociación.
- Cualquier ingreso de Vehículo, Camión, Autobuses, etc. Tendrá que ser notificado con anterioridad a la caseta de vigilancia para poder brindar el acceso correspondiente no sin antes identificarse y registrarse para proporcionarle el distintivo de visita, el cual deberá estar visible en todo momento durante su visita.
- En ningún momento se permitirá utilizar las áreas comunes del PARQUE para hacer esta maniobra.

- LA ASOCIACIÓN y/o el administrador tienen el derecho de desviar el tráfico o de cerrar las calles para su reparación, mantenimiento, emergencias, construcciones u otras razones justificables, para lo cual para lo cual se notificará por escrito al menos 3 días antes de la ejecución de las obras.

5.2 Dimensiones Máximas Autorizadas

El ancho máximo autorizado para cualquier vehículo de motor que transiten en los diferentes tipos de caminos, será de 2,60 m, este ancho máximo no incluye los espejos retrovisores que podrán sobresalir como máximo 20 cm a cada lado, ni los elementos, y aditamentos para el aseguramiento y protección de la carga lateral (lonas, cortinas, cinches y cadenas), que podrán sobresalir como máximo 8 cm de cada lado.

La altura máxima autorizada para todas las clases de vehículos que circulen en las distintas vialidades será la que el usuario requiera, siempre y cuando no dañe o afecte infraestructura e instalaciones exteriores.

Tomando en cuenta que se tiene una línea de alta tensión dentro del parque y para evitar accidentes, evitar tener contacto con estas y tener el debido cuidado en maniobras.

Se autoriza el ingreso de camiones doble remolque o full/ doble semirremolque, siempre y cuando respeten y no obstruyan el flujo vehicular. Este tipo de vehículos deberán descargar un remolque/ semi-remolque en su respectiva área de descarga, siendo parte de su área exterior por nave, esto debe realizarse antes de llevar a cabo cualquier otra maniobra, sea radio de giro o carga y descarga, esto para evitar la obstrucción de flujo vehicular o peatonal dentro del PARQUE.

El peso bruto vehicular permitido será de máximo de 35 kg/cm² en base a resistencia de concreto MR35 empleado en vialidad principal y secundarias.

5.3 Criterios para el Estacionamiento General

Queda prohibido el estacionamiento de camiones o vehículos de transporte en la vialidad interior, así como utilizar cualquier otro cajón que no esté asignado. Quién incurra en la violación quedará expuesto a solicitud del afectado a las medidas legales que aplique de acuerdo con el código urbano aplicable al estado de Querétaro, excluyendo de esta prohibición los convenios que se efectúen entre condominios para compartir, prestar o ceder su respectivo cajón de estacionamiento.

Los lugares para visitantes están marcados en el condominio y el ingreso de visitantes queda

sujeto a disponibilidad de estos lugares, al verse cubierta la disponibilidad de los lugares para visitantes no se permitirá el ingreso de visitantes con vehículos, de la misma manera queda estrictamente prohibido utilizar el cajón asignado para personas con capacidades diferentes. Los estacionamientos ajenos a naves industriales no deberán ser ocupados en un lapso mayor a 8 hrs., esto se omite solo en caso de que se cuente con permiso oficial debido a contrato de renta de cajón de estacionamiento, siendo este derecho del PROPIETARIO temporal.

6. CRITERIOS PARA MODIFICACIÓN DE INSTALACIONES, SERVICIOS Y ANUNCIOS.

Con el propósito de lograr una armonía entre la arquitectura industrial y el diseño urbanístico del Condominio, así como cuidar el aspecto exterior de las edificaciones industriales, todo proyecto, construcción o remodelación, será previamente revisado y aprobado desde sus planos por el **CAD**, independientemente de dar cumplimiento a las disposiciones de las entidades normativas municipales, estatales o federales para la obtención de sus permisos y licencias de construcción, exceptuando los letreros que CCIMA S.A. de C.V. previamente ha colocado para servicio de los diferentes propietarios del parque.

Las acometidas eléctricas o telefónicas deberán cumplir con las disposiciones de Comisión Federal de Electricidad y Metrocarrier procurando conservar la estética del edificio industrial, comercial o de servicios.

No se permite ningún anuncio sobre las fachadas o techumbres de los edificios que no cumplan las especificaciones determinadas por el Consejo Directivo de LA ASOCIACIÓN, en caso necesario, sólo se permitirá a los anuncios temporales con previa autorización, los cuales tendrán una duración máxima de 30 días, después de este lapso serán removidos del lugar, teniendo facultades LA ASOCIACIÓN para ordenar su retiro.

El Parque contará con un área de Nombre de empresa o Logotipo, conforme al siguiente diagrama

El tamaño es de 1 M de altura al frente de cada nave industrial. No se pueden poner logotipos en los costados de las naves, únicamente en el lugar destinado para tal efecto como se muestra en el cuadro anexo.

NAVETEC | BUSINESS SANTA ROSA PARK

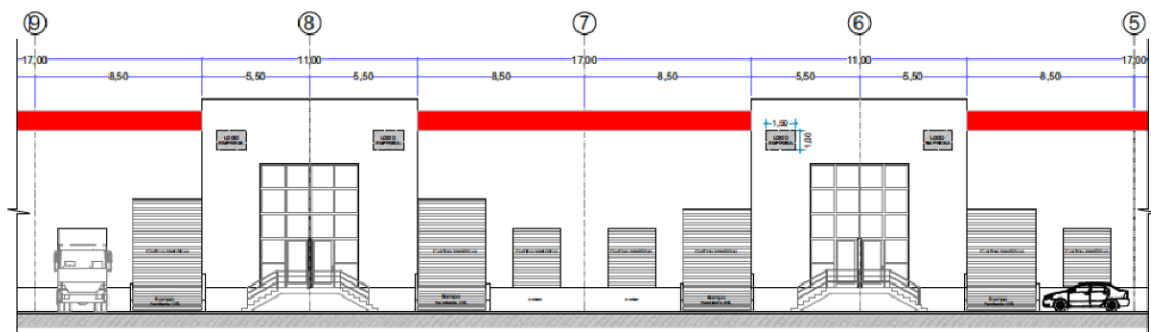


Ilustración 1. Ubicación de logos de empresas en naves

En cuanto a ubicación de logo o marca específica de empresa en espectacular tipo directorio, se dará preferencia a los primeros compradores, los cuales estarán sujetos a un costo por renta del lugar dentro de la publicidad del PARQUE.

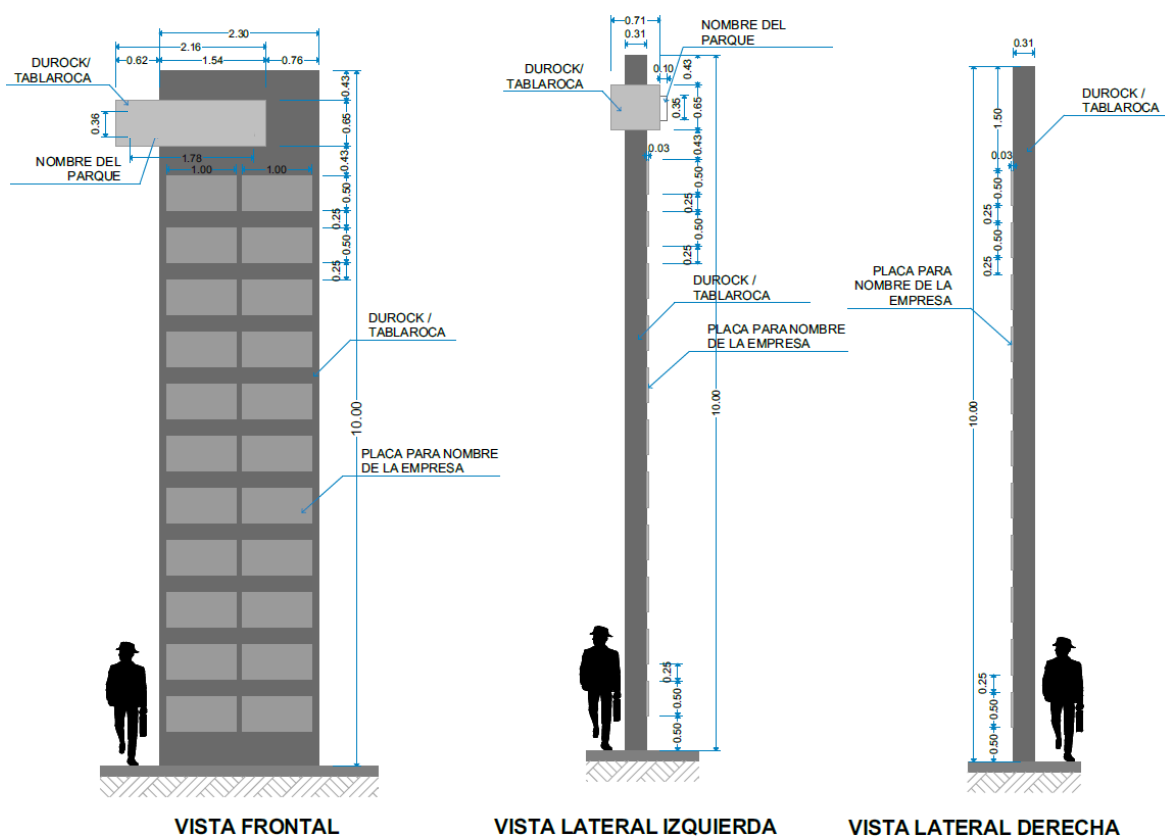


Ilustración 2. Ubicación de logotipo/nombre de empresa en tótem Gamma

6.1 Servicios

Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en las vialidades, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la ASOCIACIÓN, sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines. El H. Ayuntamiento, proporcionará los servicios públicos de su competencia, sujeto a las autorizaciones y previo cumplimiento de los requisitos que determine la normatividad vigente.

Los siguientes servicios están proporcionados dentro de las aceras y calles:

- Suministro de Agua
- Conductos de comunicación
- Iluminación para las calles
- Servicios de drenajes
- Agua tratada
- Energía eléctrica

Todas las conexiones de los servicios están bajo tierra, por esa razón el nivel del piso se deberá mantener igual y uniforme al de la calle desde la colindancia del terreno (acera) hasta dentro del predio, esto con el fin de evitar posibles daños a los sistemas de conducción de los servicios. Para el caso de suministro de Energía Eléctrica, se cuenta con un muro donde se encuentran todos los medidores y ahí deberá ir a chequearse, todos y cada uno de los predios que integran el PARQUE cuenta con un pasillo de servicio subterráneo para el abastecimiento de Energía Eléctrica al frente de los mismos, el cual estará sujeto a la administración de LA ASOCIACIÓN

En cuanto a los tableros eléctricos de cada nave se recomienda realizar mantenimiento mínimo una vez al año (dependiendo el uso).

En caso de las líneas de telecomunicaciones se elegirán 3 compañías para dar servicio en el parque y deberá contratar a alguna de estas para el servicio, sistemas de irrigación, válvulas para la reducción de la presión del agua, medidores de agua, medidores de gas en caso de requerir este servicio, transformadores de energía y los sistemas de drenajes (todos deben

ser pagados e instalados por el propietario) todos los medidores y conexiones deberán estar ocultas con materiales compatibles con los materiales utilizados en la construcción o con vegetación (presentar proyecto previo para su autorización).

Los residentes del PARQUE que deseen contratar un servicio de energía eléctrica particular habrán de obtener la autorización del proyecto por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE). La acometida interna deberá ser subterránea y sin tramos flojos. Los residentes del PARQUE contratarán y pagarán los KVA's solicitados a la Comisión Federal de Electricidad (CFE), así como las adecuaciones a la infraestructura actual que le sean solicitadas o pertinentes para su ampliación.

En caso de contratar una subestación particular esta deberá estar ubicada bajo las escaleras de acceso a su nave y ser de "Tipo Sumergible" sin excepción alguna, esto para preservar la armonía y diseño del parque.

Es importante recalcar que el número de KVA's solicitados dentro de una subestación particular se verá reflejado proporcionalmente en la aportación económica en caso de requerirse la instalación de un accesorio a petición de Comisión Federal de Electricidad. (CFE). Tales como puede ser (Seccionador, Restaurador, Obra Especifica o cualquier otra adecuación que se solicite al exceder la carga permitida por circuito). Sin importar el tiempo transcurrido desde su contratación, esta aportación será obligatoria para todos los residentes con aumento de carga. Nota: Consultar en los anexos de conexiones los arreglos y características requeridas para las mismas.

Para efectos de conexión de servicios se deberá dar aviso a la administración del PARQUE con al menos 10 días naturales previos a efectuar los trabajos de conexión con el fin de verificar que los materiales e instalación son los adecuados para proceder a la prueba de los mismos a fin de evitar accidentes o daños a la infraestructura. Así mismo se deberá solicitar la programación de la libranza para proceder con la conexión a fin de evitar interrupciones no programadas en los servicios. En caso de tener un costo la libranza, este deberá de ser cubierta por el solicitante.

Este reglamento promueve el desarrollo coordinado de los servicios en el área, y emite criterios para: el uso responsable de agua potable, agua tratada, para drenajes y alcantarillado. El suministro de agua es distribuido directamente por la administración del parque, misma que

será financiada mensualmente por los condóminos, para lo cual la empresa solicitante deberá contratar directamente con ella.

El residente, entregará un análisis compuesto de descargas (de aguas de procesos y de servicios) a los 90 días naturales del inicio de los procesos productivos realizado por un laboratorio independiente y autorizado para tales efectos. LA ASOCIACIÓN se reserva el derecho de tomar muestras de las descargas que van al sistema de alcantarillado y agua del PARQUE y de ordenar hacer análisis por un laboratorio certificado. Para cumplir con este objetivo se deberá considerar el registro exterior de cada edificio como el punto de conexión con la red interna del condominio. Las descargas de agua deberán cumplir con la Norma Oficial Mexicana 003 (NOM-003 ECOL 1996). Si la muestra obtenida resultara en alguna violación de los estándares aplicables por la ley o por el Concejo de administración del PARQUE (los cuales pueden solicitarse por escrito al Administrador) LA ASOCIACIÓN tendrá el derecho de tomar muestras y hacer otros estudios en el edificio del residente, para así poder determinar los pasos a seguir. Adicionalmente, LA ASOCIACIÓN tendrá el derecho de cobrar cualquier y todos los gastos hechos producto de esta violación, y el residente tendrá que reembolsar a LA ASOCIACIÓN los gastos ocasionados. LA ASOCIACIÓN solicitará a cada dueño del PARQUE y a cada Residente que le proporcione una copia del documento relacionado con cualquier emanación de gases o desechos líquidos, tóxicos o no tóxicos, generados por sus operaciones.

El Administrador se reserva el derecho de programar hasta dos paros de servicios al año para poder darles mantenimiento y/o hacer modificaciones al sistema. Todos los paros de servicios se harán después de haber informado a todos los propietarios del PARQUE y residentes por medio de una carta del Administrador.

6.2 Medidas de Emergencia

El consejo de administración del condominio se reserva el derecho a establecer dentro de las instalaciones de toda empresa, un sistema contra incendios suficiente y técnicamente viable para salvaguardar la operación propia, así como la de terceros.

La conexión al sistema contra incendios deberá estar aprobada por Grupo CCIMA S.A. de C.V. y LA ASOCIACIÓN, asimismo, LA ASOCIACIÓN será la encargada del mantenimiento y supervisión del correcto mantenimiento del mismo.

Se debe respetar la señalética planteada en planos oficiales, siendo compuesta por señalamiento de ruta de evacuación, dentro de bodega, y vialidades principales como secundarias dependiendo el caso, punto de reunión a un costado de caseta de vigilancia, estacionamientos permitidos tanto particulares en nave como públicos en parque general y señal de alto voltaje en algunos muros perimetrales dentro del PARQUE.

En cuando a medidas de emergencia, se debe contar con botiquín de primeros auxilios y extintor, estos mismos cuentan con ubicación sugerida en planos oficiales, y la instalación de ambos es obligación del propietario de cada nave.

Cualquier cambio debe notificarse al Comité de Análisis de Diseño (CAD) para aprobación.

El sistema de pararrayos instalado en el PARQUE evitara cualquier tipo de descarga atmosférica fuerte enviando esta energía a tierra. Toda persona debe respetar señalética de alto voltaje.

A su vez cada nave posee materiales que brindan protección extra, tal es el caso del falso plafón de panel de yeso ligero de 16mm de espesor, el cual es resistente al fuego. Así mismo todas las naves cuentan con sistema de tierras anclado a la estructura.

6.3 Drenajes en el Área

El drenaje interno de cada edificio es responsabilidad de cada residente. El drenaje hacia otras áreas está prohibido. Cada área deberá drenar toda el agua de lluvia hacia la calle.

LA ASOCIACIÓN establecerá el control para regular los olores, ruidos o humos, así como otros problemas que puedan afectar la propiedad, el funcionamiento o la imagen del condominio, respetando la ley general del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, así mismo y derivado de su giro industria ligera, todas las empresas establecidas en el Condominio, están obligadas a cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables a su actividad industrial y sus desechos o efluentes contaminantes deberán ser previamente tratados, antes de descargarlos al drenaje general.

6.4 Iluminación del Área Común

La iluminación del área común permitirá la visibilidad permanente, así como proporcionará seguridad y tranquilidad. Todas las áreas de estacionamiento y áreas abiertas deben de estar iluminadas utilizando lámparas LED. Las galerías, patios, terrazas y otros pasos de peatones

deberán estar iluminadas por luces incandescentes.

La iluminación para la seguridad puede utilizarse para las áreas de carga y servicio.

La iluminación del estacionamiento deberá de tener un límite máximo y no deberán de causar reflejo o iluminación excesiva hacia otras partes. El CAD fomentará que las fuentes de iluminación sean compatibles con otras áreas.

Es obligatorio que los usuarios, consideren iluminación exterior en sus edificios cuando realicen maniobras de carga o descarga, por seguridad y como complemento del alumbrado público de las vialidades. Todas las edificaciones deberán tener iluminación en los accesos, en la fachada, estacionamientos y andenes.

7. USO Y MANEJO DE MATERIAL PELIGROSO

Todos los residentes son responsables de cumplir con todas las leyes federales, estatales y municipales; códigos y regulaciones relacionados con el uso y manejo de materiales peligrosos en el PARQUE.

Grupo CCIMA S.A. de C.V. ha realizado un estudio y Manifestación de Impacto Ambiental que establece las normas generales y requisitos indispensables para el correcto funcionamiento del PARQUE.

Será obligación de todo propietario y/o arrendatario realizar de manera individual las gestiones ambientales propias de su actividad, con el fin de cumplir con las especificaciones de su giro particular de acuerdo a la normativa que aplique para el mismo.

7.1 Seguro

Cada residente deberá tener un seguro contra accidentes, responsabilidad y riesgos de operación durante el tiempo que duren las mismas dentro del PARQUE, la suma asegurada no deberá ser menor a \$1,000,000.00 (un millón de pesos)

Deberá de entregarse una copia de la póliza correspondiente y su comprobante de pago a LA ASOCIACIÓN, así como copia de todas y cada una de las renovaciones que al efecto se hagan. Además, deberá de avisar inmediatamente a LA ASOCIACIÓN o al Administrador cualquier accidente o daño ocurrido en el área de la construcción.

7.2 Reparación de Daños por Siniestro

En el caso de que algún edificio o cualquier otra estructura o construcción dentro de un lote sufra daños totales o parciales por cualquier siniestro, el propietario del lote respectivo deberá, previa aprobación del CAD, de reparar en un plazo no mayor a 6 (seis) meses los daños causados por el siniestro. Independientemente de que los daños hayan sido causados por un tercero y de los derechos y obligaciones a los que están sujetos todos los propietarios PARQUE.

7.3 No Responsables

Al aceptar los términos y condiciones de este reglamento, los residentes y dueños de PARQUE aceptan indemnizar y no considera responsables a LA ASOCIACIÓN y al PARQUE desde y contra cualquier daño, pérdida, gasto o lesión sufrida o recibida por cualquier persona por razón de:

- (a) Cualquier acto, u omisión, o supuestos actos y omisiones por parte de los residentes, contratistas, residentes PARQUE, encargados de obras o agentes de las actividades de construcción en el PARQUE o que se deriven de negligencias por parte de los residentes del PARQUE o Contratistas por no cumplir con este reglamento;
- (b) El incumplimiento de cualquier representación, garantía, convenio o acuerdo de los dueños o Contratistas por no cumplir con este reglamento. La indemnización provista deberá incluir, pero no estar limitada a cualquier juicio, arreglo, honorarios de abogados y asesores, multas, y cualquier otro gasto o costo que se relacione con la defensa de cualquier acción o reclamo presente o anterior.

8. INFRACCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

8.1 Cumplimiento del Reglamento

Todos los residentes y propietarios aceptan cumplir las leyes, decretos, reglas y regulaciones (federales, estatales, municipales y de otras dependencias gubernamentales) relacionadas al uso, condición y ocupación del PARQUE.

Todos los residentes y propietarios deberán cumplir con las reglas de LA ASOCIACIÓN y estas disposiciones, así como sus cambios y modificaciones. Estas reglas están establecidas para mantener los estándares de operación, vigilancia, cuidado y limpieza del PARQUE, y para la preservación del orden. Cualquier regla adicional y/o los cambios a este reglamento se realizarán por escrito y notificadas por LA ASOCIACIÓN a los residentes, y a partir de ese momento deberán de empezar a cumplirse.

Los cambios y/o modificaciones que se hagan a las Disposiciones serán autorizados por el CONDOMINIO, siempre y cuando esto implique una mejoría y/o beneficios para el PARQUE debiendo existir en ellos, parámetros razonables que justifiquen dichos cambios y/o modificaciones.

8.2 Exigencia o Imposición

En caso que un residente incumpla en alguno de los términos, acuerdos, convenios, condiciones y restricciones contenidas en este documento, LA ASOCIACIÓN exigirá, en un plazo no mayor a 15 (quince días) naturales, el cumplimiento de estas disposiciones y/o cualquier parte del contenido de este documento, o la recaudación de cualquier adeudo y todas las cuotas que se encuentren pendientes o hayan ocasionado daños y otros valores.

En el entendido de que el propietario y/o residente incumpliese en el pago de lo anterior, se dará inicio al proceso legal correspondiente contra los responsables y el propietario y/o residente aceptará pagar a LA ASOCIACIÓN todos los honorarios generados por la intervención de abogados y los costos incurridos por la demanda de dicha acción y que hayan sido cubiertos por LA ASOCIACIÓN.

LA ASOCIACIÓN también se reserva el derecho de hacer cualquier reparación que no haya sido hecha por el residente y cobrarle el valor correspondiente con un recargo de 10% sobre el costo.

Los derechos y obligaciones derivados de la constitución de este Reglamento no podrán ser cedidos, transferidos o comprometidos sin el consentimiento por escrito de LA ASOCIACIÓN. Tal cesión no podrá relevar de sus obligaciones, tareas y responsabilidades de cumplimiento con los estatutos de LA ASOCIACIÓN y bajo estas disposiciones, y estará condicionada al cumplimiento de estas obligaciones, tareas y responsabilidades por parte de cada Residente del PARQUE.

9. OBLIGATORIEDAD Y CUMPLIMIENTO

Son obligaciones de los condóminos, propietarios y/o residentes;

- I. Aportar las cuotas que determine la asamblea general de condóminos, para el mantenimiento y administración del condominio, así como la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- II. Mantener la instalación eléctrica, de gas y de cualquier otra que pueda constituir un peligro para los demás, de su unidad de propiedad exclusiva en buen estado;
- III. Revisar los conductos de gas que estén en condiciones óptimas;

- IV. Evitar fugas y/o filtraciones de agua;
- V. Asistir a las asambleas;
- VI. Contratar con compañía legalmente autorizada para ello, un seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros;
- VII. Cumplir con lo establecido en el presente reglamento;
- VIII. Las demás que imponga la ley, el presente reglamento, el reglamento interno y las establecidas en diversos ordenamientos legales.

Todos los residentes deberán cumplir con el pago oportuno de todas las cuotas, en caso contrario, se realizará un cargo del 10% más del total de la deuda y cargos extraordinarios autorizados por el Concejo Directivo.

El propietario del PARQUE que, por concurso mercantil, quiebra, embargo o cualquier otra acción que obligue a la transferencia de su propiedad dentro del PARQUE a un tercero, desde la fecha en que legalmente se transfiera la posesión el nuevo propietario se obliga a aceptar y respetar todo el contenido, derechos y obligaciones de las presentes disposiciones, así como de cumplir en tiempo y forma con todas las obligaciones de hacer y no hacer establecidos en estas Disposiciones.

Así mismo desde la fecha en que el nuevo propietario tome posesión acepta y se obliga a integrarse a la Asociación de Condóminos del PARQUE y a cubrir las cuotas y obligaciones contenidas en los estatutos de la misma.

El exterior de todas las estructuras, aceras, caminos de acceso, pastos y áreas verdes siempre deberán de estar en buen estado; y todas las paredes exteriores deberán de estar pintadas y ser repintadas cada vez que lo necesiten.

Los residentes se comprometen a no utilizar el nombre del "PARQUE INDUSTRIAL NAVETEC BUSINESS PARK SANTA ROSA" en sus paquetes informativos y de publicidad por medio de listas de clientes u otros medios de publicidad sin una autorización previa por escrito por el Consejo de Administración y/o Representante Legal de LA ASOCIACIÓN. El residente será responsable de todos los daños causados por la infracción de esta disposición.

LA ASOCIACIÓN se reserva el derecho de modificar y mejorar este Reglamento en cualquier tiempo; sin que tales cambios lesionen los intereses de los Asociados y/o las empresas en él establecidas; sus condiciones y restricciones deben hacerse cumplir por el Representante del

Parque y las violaciones o incumplimiento, le dan derecho a tomar acciones y en su caso recurrir a las autoridades competentes, para corregir anomalías y vigilar el uso razonable de las distintas áreas que lo componen.

En el caso en que este Reglamento sea quebrantado o infringido por algún residente LA ASOCIACIÓN podrá, sin ninguna responsabilidad por hacerlo, tomar acciones legales en la medida que considere necesarias para imponer el acatamiento de estas Disposiciones, siendo todos los gastos por cuenta del residente que infringió con las disposiciones (o sea el “Residente Infractor”). Después que LA ASOCIACIÓN o el Administrador hayan dado aviso, por escrito y al menos con 15 días naturales de anticipación, al Residente Incumplido.

Si al pasar ese tiempo el Residente Incumplido no ha corregido la infracción, éste será el responsable de rembolsar a LA ASOCIACIÓN todos y cada uno de los gastos hechos en relación a la infracción de las disposiciones establecidas.

Para poder facilitar las implementaciones de las disposiciones mencionadas en el párrafo anterior, cada residente otorga su aprobación a estas disposiciones, ya sea que estas disposiciones estén o no manifestadas en algún título de propiedad, fideicomiso, contrato de arrendamiento, actas o cualquier otra escritura, debiendo ser considerado un pacto o contrato y por ello aceptara pagar a LA ASOCIACIÓN por cualquier gasto que por su incumplimiento haya sido contraído por LA ASOCIACIÓN en relación con ese residente incumplido.

LA ASOCIACIÓN deberá de llevar libros y registros actualizados y exactos, debidamente sustentados mediante los comprobantes y los soportes que resulten necesarios, que reflejen cualquier gasto hecho por incumplimiento a las presentes disposiciones. Cada Residente Incumplido deberá pagar cualquier gasto por incumplimiento a las Disposiciones dentro de los 15 quince días naturales siguientes a aquel en que recibió el informe de su infracción más un recargo del 15% de los gastos.

Cualquier cargo por incumplimiento no pagado, junto con los intereses y otros costos, serán la obligación de la persona o entidad que es residente de ese terreno en el momento que el cálculo, o cualquier parte del mismo deba de ser pagado y obliga a sus herederos, representantes personales y sucesores. Ningún residente puede ni podrá ignorar su responsabilidad personal para con las obligaciones devengadas por el abandono o desuso de su terreno o propiedad.

Si algún gasto por incumplimiento de las disposiciones o cualquier porción de ellos no es pagado dentro de los 15 quince días naturales posteriores al de su vencimiento, este generará intereses a partir del día de incumplimiento a una tasa igual del 3%. LA ASOCIACIÓN puede, si así lo decide, llevar ante los tribunales con jurisdicción en el área, al Residente que le adeude. Todos los gastos, incluyendo los honorarios de los abogados, incurridos por LA ASOCIACIÓN en la recolección de las pruebas de dichas infracciones, deberán de incluirse en esa estimación. Cada Residente del PARQUE concede a LA ASOCIACIÓN, el derecho y poder para llevar a cabo todas las acciones legales en contra de sí mismo y otros Residentes del PARQUE para cobrar las cuotas por infracciones.

No se podrá llevar a juicio o presentar en tribunales ninguna acción en un periodo menor a 15 quince días naturales posteriores a que LA ASOCIACIÓN haya enviado un aviso de cobro, el cual debe de indicar el valor reclamado (este debe de incluir el sobre costo, los intereses y los honorarios por abogados).

LA ASOCIACIÓN podrá cobrar los cargos que a su vez el banco le haga más lo establecido en la ley de títulos de operaciones de crédito por la devolución de cualquier cheque librado a favor de LA ASOCIACIÓN y devuelto por cualquier causa imputable al librador más los intereses e impuestos correspondientes.

LA ASOCIACIÓN tendrá el derecho de iniciar un trámite legal en contra de cualquier persona o personas que hayan infringido o traten de infringir cualquiera de estas disposiciones y/o los estatutos de LA ASOCIACIÓN; por lo que podrá prevenirlos para que no infrinjan los mismos.

Si LA ASOCIACIÓN no pudiera exigir el fiel cumplimiento de las Disposiciones y/o sus propios estatutos y/o cualquier disposición contenida en este documento, no será considerada responsable. Manteniendo el derecho para volver a intentar el cabal cumplimiento por parte del Residente Infractor.

Las Disposiciones y/o los estatutos de LA ASOCIACIÓN se deberán cumplir hasta el punto de no caer en lo prohibido por leyes y reglamentos. La invalidez de cualquiera de las disposiciones y/o los estatutos de LA ASOCIACIÓN o cualquier disposición contenida en este documento o una orden judicial, no afectarán las otras disposiciones y/o los estatutos de LA ASOCIACIÓN, los cuales mantendrán su mismo efecto y fuerza legal.

10. FORMAS DE EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

10.1. Venta o Común Acuerdo

Será procedente la extinción del régimen de propiedad en condominio, aparte de lo considerado en el artículo anterior, cuando la totalidad de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden:

- I. Vender el cien por ciento de las unidades de propiedad exclusiva;
- II. Fusionar y enajenar a favor de una sola persona respecto al cien por ciento de las unidades de propiedad exclusiva;
- III. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en Asamblea General a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de la mayoría calificada que determine el reglamento interior de cada condominio. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la autoridad emisora del acto de autoridad por el que se creó el condominio, y a la Tesorería Municipal para determinar el estado de sus cuentas catastrales.

10.2 Destrucción y/o Ruinas

Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una porción que represente más de 35% por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por autoridades competentes o por alguna institución financiera autorizada, se podrá acordar en la asamblea general con la asistencia de las tres cuartas partes del total de condóminos y por un mínimo de votos que represente el cincuenta y uno por ciento del total del condominio lo siguiente:

- a) La reconstrucción de las partes comunes.
- b) La extinción del régimen.

11. JURISDICCIÓN Y ARBITRAJE

Cualquier disputa, controversia o reclamación en conexión con este documento o el acato, finiquito o falta de validez del mismo será resuelta mediante arbitraje en conformidad con las Reglas de Arbitraje Internacionales de la Cámara de Comercio Internacional en vigor en la fecha del arbitraje. Las leyes civiles del Estado de Querétaro, México aplicarán al proceso de

arbitraje. El arbitraje se llevará a cabo en español. Las partes convienen en que la indemnización del arbitraje será final y renuncia a su derecho a apelar la indemnización del arbitraje. El fallo por indemnización mediante arbitraje puede realizarse en cualquier juzgado de jurisdicción competente en el Estado de Querétaro, México.

Traducción

Estas Disposiciones son redactadas y ejecutadas en el idioma español, en el caso que exista una versión en inglés y alguna discrepancia, la versión en español prevalecerá.

COMO REPRESENTANTE DEL DESARROLLADOR

Ing. Ricardo Medina Rojas REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO CCIMA S.A. de C.V

COMO ADMINISTRADOR

Lic. Mauricio Rojano Mata ADMINISTRADOR DE GRUPO CCIMA S.A. de C.V