

REGLAMENTO  
PARA EL  
MICRO PARQUE INDUSTRIAL  
CONJUNTO BETA  
DESARROLLADO POR  
GRUPO CCIMA S.A. DE C.V.

El presente Reglamento tiene el propósito de ordenar el uso y desarrollo de las actividades dentro del micro parque industrial Beta, por lo que es obligatoria su observancia por todas las personas físicas ó morales, propietarios de una superficie de terreno, usuarios, arrendatarios, proyectistas, constructores y visitantes a éste Parque Industrial.



## **1.- DEFINICIONES**

### **LA ASOCIACIÓN**

LA ASOCIACIÓN de Colonos de Micro Parque Industrial Conjunto Beta, A.C., 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 Micro Parque. Todos los propietarios, arrendatarios, 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 Concejo de Administración de LA ASOCIACIÓN, para que este a su vez proceda a: su aprobación o corrección o eventual rechazo.

### **CONCEJO DE ADMINISTRACION**

Es el órgano colegiado representante de LA ASOCIACIÓN, encargado de aprobar, condicionar o negar, todas las solicitudes relacionadas con las mejoras en el Micro Parque. Todos los nombramientos de quienes integren el Concejo 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, bóvedas, patios de carga y descarga.

### **CONTRATISTA**

Cualquier persona física o moral u organización que pretende realizar adecuaciones dentro de una propiedad en el Micro Parque incluyendo Construcciones, Edificaciones y mejoras que deseen hacerse al interior de las áreas privativas o comunes.

### **MEJORAS**

Las modificaciones temporales o permanentes que se le realicen a un edificio, estacionamiento, calle, bardas, señalización, iluminación interna, servicios o cualquier otra estructura dentro del Micro Parque.

**ADMINISTRADOR**

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

**MICRO PARQUE**

Micro Parque Industrial Conjunto Beta un parque industrial localizado en La Carretera Estatal 500 Km. 9 + 100, Ejido Guadalupe La Venta, Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, en la República Mexicana.

**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 Micro Parque y misma que fungirá como organismo operador del servicio de agua potable y alcantarillado, así como servicio de anuncios al exterior del Micro 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 la parte de la acera 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 Micro Parque.

**RESIDENTE**

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

**CAM**

Cargo por Administración y Mantenimiento.



## **2- USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**

### **2.1.- Usos Permitidos**

Todos los terrenos, lotes, áreas y extensiones dentro del MICRO PARQUE, y sus mejoras, deberán ser destinados para el uso industrial, comercial y/o de servicios de acuerdo con lo aprobado dentro del Plan Parcial del Desarrollo Urbano aprobado por el Municipio de El Marqués 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, venta al mayoreo, oficinas, zona comercial y desarrollo de estas u otras actividades autorizadas por el Concejo de Administración.

### **2.2.- Usos Prohibidos**

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 MICRO 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. No se permitirá el uso de áreas comunes del MICRO PARQUE para el desecho de materiales tóxicos ni en las alcantarillas del MICRO PARQUE, excepto las permitidas y autorizadas por las Instancias reguladoras del Gobierno, ya sea éste 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, así como industrias de transformación de productos alimenticios que emitan olores desagradables

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

- Cualquier actividad no permitida por el Código Urbano del Estado de Querétaro y las no contempladas dentro del Uso de Suelo Industrial otorgado para el MICRO 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 MICRO PARQUE dentro de estas disposiciones.
- Cualquier compañía que no esté cumpla con las reglas de operación, construcción y procedimientos descritos en estas disposiciones.

### **3.- DE LA PROPIEDAD**

Grupo CCIMA S.A. de C.V. es el desarrollador del MICRO PARQUE, no obstante será mediante LA ASOCIACIÓN, cuyos miembros incluyen a los dueños del MICRO PARQUE, será la responsable de administrar, establecer y mantener los estándares de calidad en todas las actividades y operaciones vinculadas con el MICRO PARQUE, así como actualizar estas Disposiciones.

De acuerdo con los estatutos de LA ASOCIACIÓN, todos los propietarios de MICRO 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 de la MICRO PARQUE

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

#### **3.1.-Propósitos y Poderes de LA ASOCIACIÓN**

Propósitos y Poderes de LA ASOCIACIÓN

LA ASOCIACIÓN contratará un administrador para que se haga cargo de la operación y mantenimiento de todas las áreas comunes, infraestructura y mejoras dentro del MICRO 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 MICRO PARQUE.

El sueldo del administrador y los conceptos enunciados anteriormente serán cubiertos con las cuotas por concepto de mantenimiento que los propietarios de Conjunto Beta 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 Conjunto Beta y sus arrendatarios, cuando sea el caso, deberán pagar al administrador el CAM, cuya periodicidad de pago se determinará por el Concejo Directivo de LA ASOCIACIÓN

- El Concejo de 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 MICRO 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 calendario a partir del aviso que por escrito se les 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 MICRO PARQUE.
  - Contratar, administrar o terminar de manera individual todos los servicios para las áreas comunes del MICRO PARQUE.
  - Contratar a otras empresas para mantener los servicios requeridos en el MICRO PARQUE dentro de los más altos estándares, no limitándose a la vigilancia, limpieza, mantenimiento y áreas verdes

La escritura 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 tratare 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 con fianza 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;
- IV. Los podrán establecer reglas en particular, para presidir las asambleas.

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

#### **Comité de Análisis del Diseño**

##### **3.2.-Comité de Análisis del Diseño**

El CAD es un comité establecido bajo los estatutos del MICRO PARQUE, con el propósito de revisar y recomendar las acciones a tomar, para dar respuesta a todas las solicitudes formuladas para nuevos proyectos y/o mejoras, etcétera dentro del MICRO PARQUE.

#### **4.- PROCESO DE ANÁLISIS, APROBACIÓN DE MODIFICACIONES Y REMODELACIÓN**

Estas Disposiciones se establecen para asegurar la mejor imagen urbana y calidad del desarrollo de actividades en todo el MICRO PARQUE. Para su observación, todas las nuevas

construcciones, remodelaciones, expansiones, demoliciones de estructuras u otras actividades de construcción (excluyendo la remodelación de interiores) estarán sujetas a una revisión 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 MICRO PARQUE y los arrendatarios, mientras estimulan la creatividad en el diseño de las instalaciones. No se podrá iniciar ninguna construcción sin tener la aprobación de CAD y la finalización de todo el proceso de revisión y aprobación.

Existen tres fases en el proceso de revisión y aprobación del MICRO PARQUE.

- 1) diseño,
- 2) planeación, y
- 3) ejecución

## **5.- CIRCULACIÓN EN LAS CALLES INTERIORES**

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

### **5.1.- Tránsito Vehicular**

- El sistema de circulación vehicular está diseñado de tal manera que sirve a todo el complejo.
- 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.
- En ningún momento se permitirá utilizar las áreas comunes del MICRO 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 avisará por escrito o notificación.

### **5.2.- 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, excluyendose 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.

## **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 Micro Parque, así como cuidar el aspecto exterior de las edificaciones industriales, todo proyecto, construcción o remodelación, será previamente aprobado desde sus planos por LA ASOCIACIÓN, 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 condominio.

Los acometidos eléctricos o telefónicas cumplirán con las disposiciones de Comisión Federal de Electricidad y Teléfonos de México procurando conservar la estética del edificio industrial, comercial o de servicios.

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

### **6.1.- Servicios**

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

Dentro de las calles y aceras del MICRO PARQUE han sido establecidos pasillos de servicios. Los siguientes servicios están proporcionados dentro de las calles o aceras.



- Agua
- Protección contra incendios
- Conductos de comunicación
- Iluminación para las calles
- Servicios de drenajes
- Gas
- Agua tratada
- Energía eléctrica

Todas las conexiones de los servicios están bajo tierra, por esa razón el nivel del piso se deberá mantener un nivel 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. Se deberá considerar que los Servicios están por debajo del mismo para tomar las provisiones adecuadas y evitar daños a tuberías.

Para el caso de suministro de Energía Eléctrica, todos y cada uno de los predios que integran el MICRO PARQUE cuenta con un pasillo de servicio para el abastecimiento de Energía Eléctrica al frente de los mismos, el cual es propiedad del MICRO PARQUE y estará sujeto a la administración y mantenimiento que haga LA ASOCIACIÓN.

Los residentes MICRO PARQUE para contratar el servicio de energía eléctrica 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 MICRO PARQUE contratarán y pagarán los kVA's determinados por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

En caso de las líneas de teléfono, 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 plantas. Nota: Consultar en los anexos de conexiones los arreglos y características requeridas para las mismas.

10 días naturales previos a efectuar los trabajos de conexión de servicios se deberá de dar aviso al MICRO PARQUE 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. Asimismo 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 que corresponda, esta 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 de agua potable, agua tratada, para drenajes y alcantarillado. El suministro de agua es administrada directamente por Grupo CCIMA S.A. DE C.V., para lo cual la empresa solicitante deberá contratar directamente con ella.

El residente MICRO PARQUE, 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 MICRO 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 parque. Las descargas de agua deberán cumplir con la Norma Oficial Mexicana 001 (NOM-001 ECOL 1996). Si la muestra obtenida resultara en alguna violación de los estándares aplicables por la ley o por el Concejo de administración del MICRO 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 MICRO 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 tres 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 MICRO PARQUE y residentes por medio de una carta del Administrador.

## **6.2.- Sistema Contra Incendios**

El concejo de administración del micro parque se reserva el derecho de que se establezca 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.

## **6.3.- Drenajes en el área**

El drenaje interno de cada edificio es responsabilidad de cada residente. El drenaje hacia otras áreas esta 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 parque, respetando la ley general del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, así mismo y derivado de su giro industrial, todas las empresas establecidas en el Parque, 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 proporcionara seguridad y tranquilidad. Todas las áreas de estacionamiento y áreas verdes abiertas deben de estar iluminadas utilizando lámparas de halógeno. 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 MICRO 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 MICRO 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 MICRO PARQUE, la suma asegurada no deberá ser menor a \$1,000,000.00 (un millón de pesos)

Deberá de entregarse una copia de la correspondiente póliza 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 MICRO PARQUE.

**7.3.- No Responsables.** Al aceptar los términos y condiciones de este reglamento, los residentes y dueños de MICRO PARQUE aceptan indemnizar y no considera responsables a LA ASOCIACIÓN y al MICRO 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 MICRO PARQUE, encargados de obras o agentes de las actividades de construcción en el MICRO PARQUE o que se deriven de negligencias por parte de los residentes del MICRO 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 MICRO 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 MICRO 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 MICRO PARQUE, siempre y cuando esto implique una mejoría y/o beneficios para el MICRO 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 MICRO 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 realizarán los cargos correspondientes por intereses y cargos extraordinarios autorizados por el Concejo Directivo.

El propietario del MICRO PARQUE que por concurso mercantil, quiebra, embargo o cualquier otra acción que obligue a la transferencia de su propiedad dentro del MICRO 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 MICRO 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 “MICRO PARQUE INDUSTRIAL CONJUNTO BETA” 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 Concejo 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 ó 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 devengados y el costo del mismo, será considerado como un embargo sobre el terreno y será una obligación monetaria continúa del residente MICRO PARQUE contra el cual dichos cargos fueron hechos. Estos cargos, junto con los intereses y otros costos, también serán la obligación personal 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 al Costo Porcentual Promedio establecido por el Banco de México S.N.C.; o el índice que llegue a sustituir este. 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 MICRO PARQUE concede a LA ASOCIACIÓN, el derecho y poder para llevar a cabo todas las acciones legales en contra de si mismo y otros Residentes MICRO 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 (el cual deberá de incluir la suerte principal, 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 cualesquier disposición contenida en este documento o una orden judicial, no afectaran 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 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 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 del treinta y cinco 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.

**Ing. Ricardo Medina Rojas**  
**Director General CCIMA S.A. de C.V**