



## REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO EL CARMEN, ATLIXCO, PUEBLA. MÉXICO.

El presente Reglamento de Condominio y Administración del conjunto Régimen de Propiedad en Condominio, Denominado Condominio El Carmen, se expide sobre la base de lo dispuesto en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (en adelante la ley) y en lo no señalado en ésta, lo dispuesto en el libro Tercero, Capítulo Décimo, secciones segunda a séptima del Código Civil para el Estado libre y soberano de Puebla.

El objeto de este Reglamento es de interés y observancia general para Condóminos, empleados y visitantes del Condominio El Carmen, el cual tiene como finalidad regular aspectos internos del Condominio como su imagen urbana, seguridad, funcionamiento, administración, mantenimiento, diseño y construcción y tiene por objeto lograr una mejor convivencia entre los Condóminos del Condominio El Carmen, para un mayor beneficio en el uso y disfrute del mismo por parte de estos, en el entendido de que todos los Condóminos, se comprometen y obligan a cumplirlo y respetarlo, asimismo están obligados a informar a sus empleados domésticos, trabajadores, proveedores y visitantes a observar las normas contenidas en el mismo.

En general cualquiera de las personas mencionadas por el simple hecho de ingresar al Condominio, se compromete y obliga a cumplir y respetar el presente Reglamento de Condominio y Administración del Condominio El Carmen, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que ocasionaren por su incumplimiento, por lo que, el Condómino siempre responderá subsidiaria e ilimitadamente por tales pagos. Asimismo, deberá realizar puntualmente la liquidación de las cuotas de administración y mantenimiento en cumplimiento de dicho documento.

El Reglamento de Condominio y Administración del Condominio El Carmen está integrado por los siguientes capítulos:

CAPITULO I.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO “EL CARMEN”

CAPÍTULO II.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES CONDOMINIO “EL CARMEN”

|                |                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| CAPITULO III.- | REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN UNIFAMILIARES EN EL CONDOMINIO "EL CARMEN"   |
| CAPITULO IV.-  | REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PLURIFAMILIARES EN EL CONDOMINIO "EL CARMEN" |
| CAPITULO V.-   | REGLAMENTO DE CASA CLUB "EL CARMEN."                                    |
| CAPITULO VI.-  | REGLAMENTO PARA PARQUES Y ÁREAS JARDINADAS                              |

## CAPITULO I.-LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO "EL CARMEN"

ARTÍCULO UNO. - LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN. El Condominio El Carmen, se encuentra ubicado en el Municipio de Atlixco, Puebla sobre la carretera federal Atlixco-Nexatengo 2402, Colonia Emiliano Zapata.

Con una superficie de 45.13 Has., el Condominio El Carmen se desarrolla logrando una integración con el medio ambiente de la zona, aprovechando al máximo la topografía y vegetación del terreno.

El Condominio El Carmen cuenta con 229 lotes de terreno en total, de los cuales 224 lotes tienen vocación unifamiliar y 5 lotes tienen vocación plurifamiliar, distribuidos siguiendo la topografía del terreno.

Las vialidades del Condominio El Carmen siguen las curvas naturales del terreno, creando un circuito principal de baja velocidad. Paralelo a este circuito se encuentran los ANDADORES, donde se podrá correr a pie o andar en bicicleta alrededor del Condominio.

En la parte central del desarrollo se localiza una CASA CLUB, la cual es el corazón de las áreas comunes del Condominio El Carmen con una superficie total de 2,814.709m<sup>2</sup>

ARTÍCULO DOS.- SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS. El Condominio El Carmen cuenta con los mejores servicios, instalaciones y equipamiento para sus habitantes como son:

1. Caseta de vigilancia e ingreso controlado en los dos accesos del "CONDOMINIO" las 24 horas del día y los 365 días del año.
2. Oficinas administrativas.
3. "CASA CLUB", Es un área privada que podrán usar los residentes del Condominio, en la que se podrán realizar diversas actividades sociales, recreativas y deportivas, cuyo uso está regulado por el Reglamento de la Casa Club, el cual es anexo del presente REGLAMENTO y parte integrante del mismo.

Cuenta con todos los servicios necesarios para actividades de esparcimiento y deportivas, (Patio central, una cancha de Tenis y dos canchas de Páddle Tenis, alberca y chapoteadero, jacuzzi, gimnasio, spa, área de juegos infantiles, vestidores, regaderas, restaurante, salón de jóvenes y adultos y salón de usos múltiples.

4. Siete Suites para uso exclusivo de Condóminos, familiares y visitantes previa disponibilidad y reservación, conforme al Reglamento de la Casa Club del Condominio "El Carmen". misma que es un anexo del presente Reglamento.

5. Los "LOTES" cuentan con infraestructura moderna; las instalaciones son subterráneas para una mejor imagen urbana y funcionalidad.

6. ÁREA HABITACIONAL. - Cuenta con 306,405.686m<sup>2</sup> de áreas privativas para los lotes unifamiliares y plurifamiliares.

7. VIALIDAD. - Está compuesta por: arroyo vehicular, andadores y guarniciones

8. ÁREAS VERDES. - Se encuentran ubicadas en plazas, camellones y áreas de recreación.

9. LAGOS. - Destinados a uso visual y recreativo.

10. EQUIPAMIENTO. - El área para equipamiento urbano está destinada para la instalación de los servicios generales del Condominio. Dentro del Condominio El Carmen, existen áreas comunes que están destinadas al equipamiento urbano cuya operación deberá ser supervisada por la Administración del Condominio El Carmen y que son:

**ÁREA DE CÁRCAMO DE BOMBEO.-** En el caso particular del área denominada ÁREA DE CÁRCAMO DE BOMBEO, la cual presenta una superficie de 1,254.772m<sup>2</sup>, es un área de servicios hidráulicos y sanitarios que el Condominio El Carmen estará obligado a otorgarlo en comodato vitalicio al Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Atlixco y/o la Concesionaria que se pudiese encontrar a cargo de la prestación de servicios de agua potable; siendo esta una obligación irrenunciable. Esta área común cuenta con una servidumbre de paso necesaria e irrevocable por las vialidades del Condominio El Carmen que permitan el acceso de las Autoridades Competentes en la Materia para que puedan acceder al ésta y dar a las instalaciones y equipamiento que se localicen en dicha superficie el mantenimiento preventivo y correctivo que sea adecuado y necesario para su correcto funcionamiento.

**ÁREA DE CUARTOS DE INSTALACIONES.-** La cual se encuentra conformada por una superficie total de 40.155m<sup>2</sup> y cuyo mantenimiento lo deberá supervisar la Administración quien lo realizará con las cuotas condominales

**ÁREA DE POZO PARA RIEGO.-** La cual se encuentra conformada por una superficie total de 21.112m<sup>2</sup>.

**ÁREA DE CONTENEDOR DE BASURA.** La cual se encuentra conformada por una superficie total de 17.999m<sup>2</sup>.

a) La Administración del **"EL CARMEN" Y/O "CONDOMINIO EL CARMEN"**, ya sea a través de su Mesa Directiva y/o su Comité de Vigilancia, vigilarán que se cumplan los lineamientos para el mantenimiento de estos servicios en los términos que, al respecto, se establezcan en sus respectivos Reglamentos de Condominio y Administración, Reglamento de Construcción y/o Reglamento de Casa Club. -----

- b) Las vialidades, bardas perimetrales y en general las áreas comunes del **“EL CARMEN” Y/O “CONDOMINIO EL CARMEN”**, no podrán cambiar de destino, a menos de que se apruebe la variación por el 80% (ochenta por ciento) de los indivisos condominales, aún en segunda convocatoria, ya que la finalidad de la traza urbana diseñada, es que la misma se conserve en la forma que fue concebida. -----
- c) A mayor abundamiento y únicamente para el supuesto de que, el acuerdo contenido en el presente inciso pudiera considerarse que no tiene validez legal alguna, todos y cada uno de los Condóminos del Condominio El Carmen, renuncian expresamente en forma mutua y reciproca al derecho del tanto que pudiera corresponderles para adquirir el Indiviso de Copropiedad de que son titulares los restantes Condóminos de éste. Como consecuencia de la mencionada renuncia del derecho del tanto, todos y cada uno de los Condóminos quedan en absoluta libertad de realizar la enajenación de su Indiviso de Copropiedad en forma conjunta y simultánea con su Unidad Privativa, sin necesidad de autorización, notificación, renuncia o consentimiento alguno de los restantes Condóminos del Condominio El Carmen, pero por ningún motivo podrán enajenar su Indiviso de Copropiedad con independencia del inmueble al que haya sido asignado. -
- d) Los gastos y costos que requiera el uso, operación, conservación, mantenimiento, administración y reposición de las áreas comunes del Condominio El Carmen se repartirán entre todos y cada uno de los Condóminos del Condominio El Carmen en proporción a su Indiviso de Copropiedad o conforme al presente Reglamento y serán pagados como parte de los Gastos Comunes del Régimen de Propiedad en Condominio. Los pagos de los Gastos Comunes se realizarán directamente al Administrador del Conjunto Condominal, en su caso. -----
- e) A fin de reglamentar todo lo relativo a las construcciones que deban realizarse en el Condominio El Carmen, se emiten y aprueban el **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO EL CARMEN**, tanto para LOTE unifamiliar como para plurifamiliar, a su vez, forman parte integrante como **Anexos**, del Reglamento de Administración y Condominio.-----
- f) Cualquier tercero que adquiera un Indiviso de Copropiedad del **“EL CARMEN” Y/O “CONDOMINIO EL CARMEN”**, por ese simple acto jurídico, queda sujeto a los términos y elementos del Condominio El Carmen, quedando obligado a cumplir y respetar todos sus Reglamentos. -----

Los Condóminos del Condominio El Carmen, los futuros adquirentes y sus respectivos órganos condominales de Administración que marca el Reglamento de Administración del Condominio El Carmen, tendrán las siguientes obligaciones: i) pertenecer como Asociado, a la Asociación Civil denominada **“RESIDENCIAL EL CARMEN A.C.”** que será quien administre y represente a el Condominio El Carmen; ii) permitir el tránsito libre del resto de los condóminos del Condominio El Carmen y no podrán hacer ningún tipo de acción legal para impedir el paso libre y franco del resto de los Condóminos o para separar el Condominio en fracciones, salvo los casos de ruina previstos en Ley; iii) pagar las cuotas de mantenimiento del Condominio El Carmen contemplando dentro de su desglose, la parte proporcional a las áreas comunes que son parte de todo el condominio; iv) pagar la cuota de mantenimiento de la Casa Club, que será integrada al mantenimiento general del Condominio, aunque ésta sea utilizada o no por los condóminos, lo anterior de conformidad con los lineamientos de este Reglamento y el propio Reglamento de la Casa Club, ambos que son parte integrante de la presente constitución del Condominio; v) no alterar las áreas

verdes, jardines, juegos, no alterar, rellenar o secar los riachuelos planeados, no secar, dragar, o rellenar el Lago que se encuentra dentro de las áreas comunes del Condominio; vi) respetar en todo momento la reglamentación que la Administración del Condominio señale como adicional o complementaria a los Reglamentos del Condominio El Carmen; y, vii) En el caso de lotes con vocación plurifamiliar, es obligatorio constituir su propio Régimen de Propiedad en Condominio, por el cual, los adquirente de los departamentos que en estos lotes sean edificados, estén obligados a pertenecer como condóminos del Condominio El Carmen, en la inteligencia que deben de cubrir tanto sus cuotas internas de mantenimiento del lote plurifamiliar al que pertenezcan, como la proporción del mantenimiento que deban pagar al Condominio El Carmen.

## **CAPÍTULO II.-DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES CONDOMINIO “EL CARMEN”**

**ARTÍCULO TRES. - OBJETO DEL REGLAMENTO.** El presente "REGLAMENTO" es de interés y observancia general para Condóminos, empleados y visitantes del Condominio El Carmen, regula aspectos internos del Condominio El Carmen, como su imagen urbana, seguridad, funcionamiento, administración, mantenimiento, diseño y construcción, y tiene por objeto lograr una mejor convivencia entre los Condóminos del Condominio El Carmen, para un mayor beneficio en el uso y disfrute del mismo por parte de estos.

Con base en lo anterior, los Condóminos, por el simple hecho de adquirir esta calidad se comprometen y obligan a cumplir y respetar este "REGLAMENTO".

El presente reglamento también compromete y obliga a los propietarios de las casas o edificios de departamentos en construcción, encargados de la misma, trabajadores, proveedores, así como a todo visitante del "CONDOMINIO", a observar estas normas; al igual que a los empleados domésticos, quienes se consideran como habitantes del Condominio El Carmen, por lo que también deberán observar y cumplir las normas que se establecen. Con base en lo anterior, cualquiera de las personas mencionadas, por el simple hecho de ingresar al "CONDOMINIO", se compromete y obliga a cumplir y respetar este "REGLAMENTO".

**ARTÍCULO CUATRO. - OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO.** Todos los Condóminos (incluyendo encargados de las construcciones, sus trabajadores, proveedores y a todo visitante del CONDOMINIO EL CARMEN y empleados domésticos), quedan sometidos y obligados en los términos de este "REGLAMENTO" a su estricta observancia, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que ocasionaren por su incumplimiento. El CONDÓMINO siempre responderá subsidiaria e ilimitadamente de tales pagos.

**ARTÍCULO CINCO. - DEFINICIONES.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I."ADMINISTRACIÓN": Persona física o moral designada por el Desarrollador, durante el primer año de vida del Condominio “EL CARMEN”, hasta que exista una Asamblea de Condóminos que ratifique o bien, seleccione y defina una nueva Administración para el Condominio El Carmen. La Administración contará con facultades generales para avocarse a coordinar el manejo, funcionamiento, control de gasto, control de cobranza, verificación de la construcción de casas en apego a los reglamentos de construcción aplicables, vigilancia, sanción de conductas y mantenimiento directo del mismo.

- II. "ÁREA MUNICIPAL CONCESIONADA": Las áreas propiedad del municipio como es la: Red de agua potable, el drenaje sanitario, el drenaje pluvial, la recolección de basura, el área de cárcamo de bombeo, las cuales serán Administradas para su mantenimiento por el CONDOMINIO EL CARMEN".
- III. "ÁREAS QUE PODRÁN USAR LOS CONDÓMINOS": Se entenderá como área de uso común en el CONDOMINIO, aquellas que de conformidad con la Constitución del Condominio El Carmen se definan como "AREAS COMUNES" o bien, presten un servicio a los condóminos, que satisfaga una necesidad concreta y colectiva y que no estén destinadas al uso exclusivo de la propiedad privada, ni considerada como superficies adicionales ni a las que, por destino o disposición de la Ley del Estado de Puebla, y Reglamento de Condominio y Administración del Condominio El Carmen. De manera enunciativa y no limitativa se mencionan las siguientes: la Casa Club así como todo su equipamiento y mobiliario, oficinas administrativas, casetas de vigilancia, terrazas, lago, canchas deportivas, área de juegos infantiles, vialidades, alberca, chapoteadero, gimnasio, vestidores, regaderas, salón de jóvenes y adultos, Suites, salón de usos múltiples, estacionamientos, restaurante y sauna. Tales bienes de uso común no podrán ser objeto de acción divisoria, embargo, garantía o de enajenación o transmisión independiente ni aceptará las acciones de división de cosa común.

El uso de algunas áreas comunes, estarán sujetas al cumplimiento del pago de Cuotas de Mantenimiento, según lo determine la Asamblea de Condóminos del Condominio.

- IV. "ASOCIACIÓN CIVIL". Con el fin de hacer la formal representación del Condominio El Carmen, se ha constituido la Asociación Civil denominada "Residencial El Carmen Asociación Civil". La Asociación Civil, mantendrá abiertas cuentas bancarias, para llevar a cabo el control del patrimonio financiero y en dinero del Condominio El Carmen. El Desarrollador, en el momento de que sea protocolizada ante Notario Público la primera Asamblea de Condóminos, en la que se nombre una mesa directiva integrada por Condóminos, hará la entrega de las chequeras, fondos en efectivo y, en general, la Administración de las cuentas del Condominio El Carmen.

Serán Asociados de la Asociación Civil "Residencial El Carmen A.C.", todos los Condóminos del Condominio El Carmen, esto es, aquellas personas físicas o morales que adquieran por cualquier título legal y legítimo: i) un lote de terreno unifamiliar dentro del Condominio; ii) un lote de terreno plurifamiliar dentro del Condominio; iii) una casa habitación construida sobre un lote de terreno unifamiliar dentro del Condominio; y, iv) un departamento construido en el Edificio que ocupe de uno de los 5 lotes terreno de vocación plurifamiliar dentro del Condominio.

- V. "CONDÓMINO ": Persona física o moral que, en calidad de propietario o poseedor, esté en posesión de una o más áreas privativas del CONDOMINIO, quienes tendrán los derechos y obligaciones que les imponga este REGLAMENTO, dentro de los que se encuentra el uso de elementos y partes del CONDOMINIO que sean comunes o generales así como las limitaciones y restricciones al mismo, respectivamente.

Cuando una unidad privativa del Condominio El Carmen sea rentada por su dueño, todos los derechos de uso, goce y disfrute como Condómino pasarán al arrendatario y cesarán cuando termine el arrendamiento. La voz y voto del Condómino que rente su propiedad, de cara a su participación en una Asamblea de Condóminos solamente será representada por el Condómino Propietario, o bien, por su representante si presenta una carta poder en original y con la firma de dos testigos ,

- VI. "COMISIÓN DE ARQUITECTURA": Conjunto de Condóminos con conocimientos profesionales en Arquitectura y/o Ingeniería, elegidos por la Asamblea de Condóminos, quienes como entidad colegiada auxiliará a la "ADMINISTRACIÓN" en la aprobación de



proyectos y obras para que se cumpla este "REGLAMENTO", y estará integrado por el Administrador o su representante legal, dos profesionistas autorizados legalmente para ejercer la arquitectura o ingeniería en México, así como dos Condóminos que funjan como Presidente y Tesorero del Condominio El Carmen. Toda obra que se realice dentro del mismo, expresamente se deberá someter a las consideraciones que para tal efecto dicte esta Comisión en estricto apego al presente REGLAMENTO, así como los respectivos Reglamentos de Construcción para lotes unifamiliares y/o el Reglamento de Construcción para Lotes Plurifamiliares, tomando en consideración que el propósito siempre será buscar el beneficio de la comunidad que habita en el Condominio El Carmen.

VII. "DESARROLLADOR". Es el Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión Identificado con el Número F/744656 constituido en Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, el cual como consecuencia de las instrucciones de su Comité Técnico, ha llevado a cabo por sí o a través de empresas específicas, la ejecución de la planeación, gestión, ingeniería, desarrollo, equipamiento, urbanización, lotificación, comercialización, administración y constitución del Condominio El Carmen, así como las construcciones e instalaciones de distintas obras de infraestructura y urbanización edificadas en las áreas comunes del mismo, y que tiene su representación para cualquier trámite relativo al Condominio El Carmen en sus apoderados y que para efectos de comunicación con éstos, designa como su contacto a la Administración del Condominio El Carmen que al efecto ha contratado a la fecha de la constitución del mismo.

VIII. "COMISIONES AUXILIARES": Serán Grupos de trabajo formados por la "ADMINISTRACIÓN" y los Condóminos que sean elegidos en la Asamblea de Condóminos respectiva, con la intención de auxiliar a la Administración a la operación del CONDOMINIO EL CARMEN.

IX. "CONDOMINIO": Régimen de Propiedad al que están sujeta la superficie total del inmueble, con una superficie de 45.13 ha. Integrada por 229 lotes, así como las áreas de uso común, sus construcciones urbanas y de recreación, ya sea éstas conjuntas y/o separadas del CONDOMINIO EL CARMEN.

X. "LOTES": Los 229 "terrenos" o "unidades Privativas" en los que se divide el "CONDOMINIO", susceptibles de ser enajenados o trasladados en propiedad privada, conforme a la lotificación constituida en el Régimen de Propiedad en Condominio denominado "EL CARMEN", y que serán destinados a la construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, conforme a sus respectivos Reglamentos de Construcción de lotes unifamiliares y de lotes plurifamiliares.

XI. "REGLAMENTO", al presente ordenamiento, así como sus modificaciones o adiciones.

XII. "REGLAMENTOS", cuando se designe en plural, se entenderá que la definición abarca al presente Reglamento y a los Reglamentos de Construcción aplicables para Lotes Unifamiliares como Plurifamiliares, así como a cualquier Reglamento de cualquier área común del Condominio.

XIII. Los "SERVICIOS", la prestación comercial de productos relativos a Televisión Privada, así como de Gas de Uso Doméstico, Recolección de basura, prestados de forma exclusiva a cada uno de los condóminos del "CONDOMINIO" por compañías externas respectivamente; así como los de Internet Privado por Cable en los términos acordados con la primera.

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS:

ARTÍCULO SEIS. - USO DEL LOTE. El CONDÓMINO propietario o poseedor de uno o varios "LOTES", gozará o dispondrá del o de ellos con las limitaciones y prohibiciones establecidas en las leyes en la materia, las que se expresan en los Reglamentos y en las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO SIETE. - OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER. Cada "CONDÓMINO" expresamente se obliga:

a).- Usar el o los "LOTES" de su propiedad en los términos dispuestos en los Reglamentos y destinarlos a la vocación unifamiliar o plurifamiliar que les corresponda.

b).- A responder a su exclusivo cargo por cualquier rotura, deterioro o desperfecto que cause personalmente o que sus familiares, visitantes, amigos, empleados, o terceros a quienes el "CONDÓMINO" haya dado acceso al Condominio El Carmen, que ocasionen a las viviendas que se construyan en los LOTES o bien, a las áreas comunes del Condominio El Carmen, quedando a elección de la "ADMINISTRACIÓN" exigir la reparación inmediata de estos deterioros o roturas o el pago de su importe a los precios corrientes en el mercado, debiendo el "CONDÓMINO" liquidar tal deterioro inmediatamente que sea requerido por el Administrador, independientemente de la sanción aplicable.

c).- A no hacer ninguna conexión eléctrica provisional o clandestina, a ningún cable o hilo que no pertenezca a su lote de terreno por el cual utilice informalmente la energía eléctrica del cableado común del Condominio o de cualquier LOTE vecino. Independiente de la sanción económica que corresponda conforme al Tabulador de Sanciones adjunto al presente Reglamento, el "CONDÓMINO" deberá responder de los daños y perjuicios que cause tal conexión.

d).- A no utilizar los servicios de los veladores, guardias de seguridad o dependientes del "CONDOMINIO" para servicios personales y a no dar a éstos gratificaciones o propinas de ninguna especie.

e).- A no obstruir con artículos, herramientas, objetos destinados a jardinería o cualquier otro servicio o vehículos y/o remolques, las vialidades que existan en el "CONDOMINIO".

f).- A no enajenar su lote de terreno sin haber cumplido con sus obligaciones con el "CONDOMINIO", entendiéndose que el adquirente del mismo será responsable por entero de ellas en cualquier caso. El Notario Público que lleve a cabo la operación traslativa de dominio deberá exigir el comprobante del último pago de la cuota de mantenimiento y administración del Condominio El Carmen.



g).- No usar adecuadamente y en apego al Reglamento propio del Parque de Mascotas, el área común destinada para mascotas, o bien no utilizar correa para pasear a sus mascotas y/o permitir que sus mascotas se internen en las áreas comunes del Condominio sin supervisión del "CONDÓMINO" o bien, hacerlo sin correa, así como no levantar los desechos de su mascota.

h).- Los dueños de LOTES plurifamiliares, que construyan o edifiquen la vivienda plurifamiliar que les sea aprobada, deberán en todo momento constituir el propio régimen de propiedad y condominio de su propio LOTE plurifamiliar. Este régimen será un subcondominio del Condominio El Carmen, por lo que la representación de este LOTE plurifamiliar, ante el cualquier Asamblea de condóminos del Condominio El Carmen, será hecha y justificada por el que funja como el Presidente del SubCondominio de que se trate, o bien, su desarrollador.

Las sanciones que se apliquen por incumplimientos a los Reglamentos del Condominio "EL CARMEN", serán fijadas anualmente por el Desarrollador que constituyó el Condominio, y dichas cuotas se mantendrán vigentes hasta que exista una Asamblea Extraordinaria de Condóminos que fije una variación a éstas. Las sanciones se adjuntan en un Tabulador de sanciones que es anexo al presente Reglamento. La Casa Club, también tendrá sus propias sanciones reguladas en su propio Reglamento y se seguirá el mismo principio para calcular las Sanciones.

El pago de las Sanciones las realizarán el "CONDÓMINO" directamente a la cuenta del Condominio que maneje la Administración; esta última podrá acumularlas en las cuotas de mantenimiento, en caso de no pagarlas inmediatamente, dándoles el tratamiento de cuotas extraordinarias.

ARTÍCULO OCHO. - DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS. Son derechos de los condóminos: utilizar en forma equitativa y utilitaria las áreas comunes del "CONDOMINIO", con las restricciones y limitaciones que el "REGLAMENTO" establece y de tenerlos, en los Reglamentos de cada una de éstas; la "CASA CLUB", de acuerdo con su propio Reglamento; los "SERVICIOS", los cuales son a su costo y en los términos contenidos en los contratos celebrados al respecto con los prestadores de servicios como son: TV de paga y servicios de Gas doméstico ; así como cualquier otro beneficio o atribución consignado en este "REGLAMENTO".

ARTÍCULO NUEVE. - RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO. Todo contrato por el que se rente o ceda en cualquier forma el uso de uno o varios "LOTES" del Condominio El Carmen, deberá estar formalizado por escrito y comunicado a la Administración del CONDOMINIO dentro de los 5 días naturales anteriores a su firma, en la inteligencia que no se permitirá la mudanza de persona alguna que no esté dada de alta en el padrón que lleve la Administración de "CONDÓMINOS". El "ARRENDADOR" cede al "ARRENDATARIO" todo derecho y obligación de uso de las facilidades de la "CASA CLUB" y dicho contrato deberá contener, además de las condiciones que las partes pacten, las siguientes:

a).- Que el arrendatario o cesionario del uso se obligará a cumplir las disposiciones del presente "REGLAMENTO" y de los demás "REGLAMENTOS"

Es obligación del "CONDÓMINO", agregar al contrato de arrendamiento o similar, el "REGLAMENTO" para que forme parte integrante del éste. Expresamente se pactará que el incumplimiento de tales normas por el arrendatario o cesionario del uso dará lugar a la rescisión del contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios.

b).- Que el arrendatario o cesionario del derecho al uso, asumirá la obligación de cubrir la

cuota que por gastos de administración y mantenimiento del Condominio El Carmen corresponda al lote respectivo. La falta del pago puntual de las cuotas de mantenimiento obligará al "CONDÓMINO" a cubrirlas inmediatamente al requerimiento del Administrador, siendo causa de rescisión del contrato que trae aparejado el resarcimiento de daños y perjuicios, siempre y cuando el "CONDÓMINO" no cubra dichas cuotas en lugar de su arrendatario.

c).- Que el Arrendador será obligado solidario respecto de cualquier incumplimiento, adeudo, sanción, daño o perjuicio que cause su inquilino al Condominio El Carmen.

d).- La Administración deberá ser enterada, de la fecha y hora de la mudanza de los nuevos "CONDÓMINOS" y una vez que la unidad privativa no presente adeudos de mantenimiento y estén dados de alta en el padrón de "CONDÓMINOS" se les podrá dar acceso.

ARTÍCULO DIEZ. - OBLIGACIONES Y REPARACIONES. Cada "CONDÓMINO" podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su "LOTE" apegándose a lo dispuesto en el presente "REGLAMENTO" y a las autorizaciones que emita el Comité de Arquitectura o al propio Reglamento de Construcción aplicable, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte elementos comunes del Condominio El Carmen, con perjuicio de su solidez, seguridad, salubridad, diseño o comodidad. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, trabajo o arreglo aún en el interior de su LOTE, que perjudique, impida o haga menos eficaz su operatividad y estará obligado a mantener en buen estado de conservación, así como de funcionamiento los servicios e instalaciones propios, si ello es necesario para la buena marcha de los servicios comunes. En caso de que las obras a que se refiere el presente artículo fueren ejecutadas por persona distinta al "CONDÓMINO", estos serán responsables subsidiarios ilimitados de los daños y perjuicios que cause aquellos al "CONDOMINIO" y/o algún "CONDÓMINO" por tales motivos.

Quien infrinja la presente disposición será sancionado con una multa o pena que se sancionará conforme al Tabulador de Sanciones adjunto al presente Reglamento, y la Administración aplicará la sanción que sea mayor, entre las estipuladas dicho tabulador o en las sanciones contenidas en el Reglamento de Construcción respectivo.

ARTÍCULO ONCE. - DESTINO. Cada LOTE se destinará exclusivamente para construir en éste solamente una casa unifamiliar y residencial y no podrá instalarse en ellos ningún establecimiento comercial o industrial, ni otro diferente al uso habitacional.

Queda prohíbo realizar dentro del CONDOMINIO cualquier actividad, sea permanente o esporádica, que tenga como objetivo anunciar ventas, rentas, o bien la venta directa, comercialización o trueque de productos en las unidades privativas del Condominio, las conocidas como "Ventas de Garaje" están prohibidas, así como los bazares, ferias o vendimias en áreas comunes.

Quien infrinja la presente disposición, será sancionado con una multa o pena conforme al Tabulador de Sanciones adjunto al presente Reglamento, por cada evento que se suscite; ello sin perjuicio de la inmediata suspensión de servicios como CONDÓMINO.

ARTÍCULO DOCE. - PROHIBICIONES. El uso y destino de cada lote de propiedad exclusiva, queda sujeto a lo establecido en este "REGLAMENTO".

Queda prohibido a los "CONDÓMINOS" realizar en el interior del "CONDOMINIO", ya sea en áreas concesionadas o de propiedad de uso común, actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del resto de los "CONDÓMINOS" del Condominio El Carmen en cualesquiera de sus elementos, ya sean de propiedad privada o común, o incurrir

en omisión que produzcan los mismos resultados. Quien infrinja el presente artículo y/o el anterior, será sancionado con una multa o pena conforme al Tabulador de Sanciones adjunto al presente Reglamento, , por cada evento que se suscite; ello sin perjuicio de la inmediata suspensión de servicios como CONDÓMINO.

Sin perjuicio de la sanción aplicable, el "CONDÓMINO" será responsable subsidiario ilimitado de los daños y perjuicios que cause al Condominio El Carmen y/o algún "CONDÓMINO" por tales motivos.

ARTÍCULO TRECE. - OBLIGATORIEDAD DE LAS ESTIPULACIONES PARA EL CONDÓMINO. Quien no cumpla con las prescripciones que se señalan en este "REGLAMENTO" y las disposiciones legales aplicables, se hará acreedor a las sanciones que se contemplan en el Tabulador de Sanciones adjunto al presente Reglamento, y podrá ser obligado a cumplirlas por la vía judicial y en todos los casos se le exhortará por escrito para que se ajuste a las mencionadas disposiciones. Esta comunicación deberá ser firmada por el Administrador y en la misma se mencionará el plazo que tiene para acatarlas.

Para el caso de que el Lote se encuentre dado en arrendamiento o bien su uso haya sido cedido mediante cualquier figura legal, el Administrador dará aviso al propietario del inmueble para su conocimiento, ya que, de acuerdo a lo estipulado en el presente Reglamento, será obligado solidario del cumplimiento y pago de sanciones.

ARTÍCULO CATORCE. - ADMINISTRACIÓN. La "ADMINISTRACIÓN" directa del Condominio El Carmen estará a cargo de un Administrador, ya sea una persona física o moral, que será designada por el Consejo de Administración del Condominio El Carmen. La designación del Administrador deberá recaer en una persona con experiencia en la administración de bienes inmuebles y con amplia solvencia moral.

La primera Administración será designada por el Desarrollador durante el primer año de vida del Condominio "EL CARMEN", y así se hará hasta que exista una Asamblea Extraordinaria de Condóminos que decida cambiar la Administración del Condominio.

El Administrador, tendrá a su cargo la "ADMINISTRACIÓN" del Condominio El Carmen, lo que incluye su cuidado, vigilancia, así como el constante orden y limpieza que debe tener el mismo.

ARTÍCULO QUINCE. - REPRESENTACIÓN LEGAL DEL ADMINISTRADOR. El Administrador será el representante legal de los "CONDÓMINOS" en todos los asuntos comunes relacionados con el Condominio El Carmen, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, a cuyo fin disfrutará de las facultades de representación de un apoderado para pleitos y cobranzas y para administrar bienes.

Así mismo, el Administrador tendrá la facultad de auxiliarse de las distintas "COMISIONES AUXILIARES" para administrar y operar el Condominio El Carmen.

ARTÍCULO DIECISÉIS. - OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. Corresponderá al Administrador:

a).- Cuidar y vigilar los bienes del Condominio El Carmen y los servicios comunes, así como promover la integración, organización, convivencia y desarrollo de la comunidad entre "CONDÓMINOS".

b).- Recabar y conservar las Actas de Asambleas, los libros de la Asociación Civil y la documentación relacionada con el Condominio El Carmen, los que en todo tiempo podrán ser consultados por cualquier "CONDÓMINO"; que esté al corriente de sus pagos de cuotas de mantenimiento.

- c).- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.
  - d).- Realizar todos los actos de "ADMINISTRACIÓN" y conservación.
  - e).- Realizar las obras necesarias para mantener el Condominio El Carmen en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
  - f).- Efectuar los gastos de mantenimiento y "ADMINISTRACIÓN" del Condominio El Carmen con cargo al fondo correspondiente.
  - g).- Otorgar recibo a cada uno de los CONDÓMINOS por las cantidades que hayan aportado para los gastos de MANTENIMIENTO y "ADMINISTRACIÓN".
  - h).- Entregar o supervisar que sea entregado mensualmente a cada "CONDÓMINO" un estado de cuenta que muestre:
    - 1.- Una relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y "ADMINISTRACIÓN".
    - 2.- Un estado consolidado que muestre los fondos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse.
- El administrador tendrá a disposición de cada "CONDÓMINO" que quiera consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y "ADMINISTRACIÓN". Siempre y cuando, dicho "CONDÓMINO" esté al corriente en sus aportaciones de cuotas de mantenimiento.
- 3.- El saldo del fondo de mantenimiento y administración, así como los fines para los que se destinará en el mes subsiguiente;
- EL "CONDÓMINO" tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considerará que está de acuerdo con la misma.
- i).- Exigir, en representación de los "CONDÓMINOS" al infractor del presente "REGLAMENTO", las responsabilidades, sanciones y ejecución de las mismas, en que éste incurra.
  - j).- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Puebla, su Reglamento, este ordenamiento, la escritura constitutiva del Condominio El Carmen, así como cualquier otra disposición legal aplicable.
  - k).- Vigilar que la correspondencia de los "CONDÓMINOS" se distribuya oportuna y eficazmente.
  - l).- Supervisar y vigilar la correcta operación de los fondos del Condominio El Carmen a través de una cuenta bancaria a nombre de la Asociación Civil constituida para tales efectos, o cualquier otra sociedad o asociación creada para ese fin.
  - m).- Nombrar y remover bajo su estricta responsabilidad al personal de la "ADMINISTRACIÓN" y servicio, para el mantenimiento y conservación del Condominio El Carmen así como el cumplimiento de las disposiciones del presente "REGLAMENTO".

ARTÍCULO DIECISIETE. - CUOTAS PARA GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO. Las cuotas condominales de mantenimiento para gastos de administración, durante el primer año de vida del Condominio El Carmen, serán fijadas por el Desarrollador que constituyó el Condominio, y dichas cuotas se mantendrán vigentes hasta que exista una Asamblea Extraordinaria de Condóminos que fije una variación o actualización de éstas.

Las cuotas que se fijen a los CONDÓMINOS para cubrir los gastos del Condominio El Carmen, serán calculadas por la Asamblea de Condóminos y aplicadas por el Administrador, quien tendrá la obligación de notificar dicha cuota por escrito al "CONDÓMINO". Así como, los descuentos por pagos adelantados y multas por pagos extemporáneos.

Dichas cuotas se fijarán en el porcentaje que le corresponda contribuir a cada lote de acuerdo con la Tabla de Prorrateo de Gastos que Anualmente deberá ser calculado y la cual, en principio será fijada por el Desarrollador del Condominio El Carmen y se dará a conocer por escrito a cada uno de los Condóminos.

Es obligación de los Condóminos pagar durante los primeros cinco días del mes en que le corresponda cubrir su pago de cuotas de mantenimiento. A partir del quinto día de ese mes de pago, empezarán a correr los intereses moratorios.

**COMPOSICIÓN DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO.-** Las cuotas ordinarias para el primer año de operación serán determinadas por el Desarrollador. Posterior a la primera Asamblea Extraordinaria del Condominio, ésta las fijará anualmente de acuerdo al presupuesto que ésta apruebe. Además se podrán fijar cuotas extraordinarias cuando se presenten situaciones imprevistas.

Las cuotas que los "CONDÓMINOS" tienen que pagar para el mantenimiento de las áreas comunes del Condominio El Carmen, deberán: (i) en todo momento ser equitativas y proporcionales al metraje de cada LOTE del Condominio; (ii) incluir en ellas las cuotas de mantenimiento de todas las áreas comunes del Condominio, por lo tanto, buscando este equilibrio, se determinó un porcentaje aplicable a cada LOTE, individual o plurifamiliar, considerando la superficie de construcción que cada lote puede llegar a tener, conforme la tabla de indivisos que se adjunta a la constitución del Condominio El Carmen.

En el caso de los LOTES plurifamiliares: (i) primeramente pagarán como mantenimiento una cantidad fija calculada por metro cuadrado de superficie en terreno cuando sea un **SIN CONSTRUCCIONES**; (ii) la Asamblea de Condóminos fijará de forma anual, el monto a pagarse como cuota de mantenimiento para LOTES plurifamiliares **EN CONSTRUCCIÓN U OBRA**, en la que se tomará en cuenta, la dificultad del proyecto y las medidas de mitigación que requiera la edificación del proyecto aprobado; y, (iii) cuando esté constituido el régimen de propiedad en Condominio, cada departamento obtenido deberá pagar el mantenimiento interno a su propio condominio y el externo al Condominio El Carmen, tomando como base el metraje de construcción de cada departamento.

ARTÍCULO DIECIOCHO. - LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO. El pago de las cuotas correspondientes de cada "CONDÓMINO", se hará en las oficinas de la "ADMINISTRACIÓN" y/o donde designe la Asamblea de Condóminos, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en moneda nacional de cuño corriente y sin necesidad de previo cobro o requerimiento.

El "CONDÓMINO" que no cubra puntualmente sus cuotas, pagará adicionalmente un Interés Moratorio sobre saldos insolutos, equivalente al 8% de forma mensual, por todo el tiempo en que estuviere en mora, siendo el cobro proporcional siempre y cuando el pago se realice a más tardar el día 05 del mes que se encuentre pendiente de pago. Después de esta fecha se computará el pago de intereses de los meses comenzados como completos.

Todo CONDÓMINO que NO esté al corriente en su pago de CUOTA DE MANTENIMIENTO, será objeto de negación de servicios por parte del personal Administrativo y Operativo dentro del "CONDOMINIO" y sus chips de acceso electrónico y tarjetas serán desactivadas, así como no podrá entrar a Casa Club y tendrá que ir a abrir a caseta de entrada a sus visitas y a los servicios que pida.

El Condómino que realice su pago de Cuotas de Mantenimiento en forma ANUAL, recibirá un descuento del 8% en las mismas.

ARTÍCULO DIECINUEVE. - CIRCULACIÓN, ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS AL CONDOMINIO. Los vehículos de los CONDÓMINOS del Condominio El Carmen, deberán estar debidamente registrados ante la "ADMINISTRACIÓN" y obtener su chip de acceso electrónico.

En caso de baja o venta del vehículo por parte del "CONDÓMINO" o residente, ello deberá ser reportado a la "ADMINISTRACIÓN" para los efectos de seguridad del Condominio El Carmen, entregando al administrador el Chip correspondiente para su destrucción y cancelación, salvo en el caso de que el vehículo sea trasladado a otro "CONDÓMINO" o residente del Condominio El Carmen, en cuyo caso, éste último deberá registrar el vehículo y el chip a su nombre.

Sólo la "ADMINISTRACIÓN" del "CONDOMINIO" podrá expedir credenciales y/o chips de acceso, así como organizar el acceso y seguridad privada del Condominio El Carmen.

Los CONDÓMINOS o residentes, así como los visitantes del Condominio El Carmen que no porten su chip, podrán ingresar al mismo con presentar su credencial de identificación y registrándose con los vigilantes de la caseta de acceso.

En caso de incumplimiento a lo dicho en el párrafo segundo de este artículo, el infractor será sancionado con una multa o pena conforme al Tabulador de Sanciones adjunto al presente Reglamento.

ARTÍCULO VEINTE. - CIRCULACIÓN DENTRO DEL CONDOMINIO. El límite de velocidad dentro del Condominio El Carmen es de 30 Km. por hora para cualquier tipo de vehículo.

Queda prohibida la circulación de motocicletas, motocross, motonetas, triciclos motorizados, cuatrimoto o vehículos en general con escapes abiertos y/o excesivamente ruidosos dentro del Condominio El Carmen.

Es obligatorio para los conductores de vehículos destinados al transporte de materiales que se utilicen en la construcción o trabajos en los Lotes, circular en el Condominio El Carmen con la caja debidamente cubierta y asegurada con el equipo adecuado, para evitar que la carga se esparza o desprenda en el trayecto que recorran, cubriendo con lonas y costales húmedos cuando se trate de polvo.

Las revolvedoras de concreto (ollas) deberán poner especial atención para no derramar concreto en su trayecto a la obra, de lo contrario serán sancionados con la suspensión de la obra o de los trabajos que se encuentren realizando, los cuales no se podrán reanudar en tanto no corrijan o reparen los daños causados.

Queda estrictamente prohibido transitar con máquinas pesadas sin llantas de hule sobre las calles o vialidades del Condominio, de lo contrario también serán sancionados con la suspensión de la obra o de los trabajos que se encuentren realizando, los cuales no se podrán reanudar en tanto no corrijan o reparen los daños causados. Este tipo de vehículos deberán ser cargados desde la entrada hasta el sitio de su trabajo y de salida por transportes especiales.



La infracción a lo dispuesto en los párrafos primero y segundo será sancionado con una multa o pena conforme al Tabulador de Sanciones adjunto al presente Reglamento.

Los propietarios de las obras a quienes fueren destinados los vehículos y acciones referidas en los párrafos tercero, cuarto y quinto de este artículo, serán responsables subsidiarios ilimitados de los daños y perjuicios que causen aquellos al Condominio El Carmen y/o algún "CONDÓMINO" por tales motivos.

El Reglamento de Tránsito Municipal expedido por el H. Ayuntamiento, y/o cualquier otro que lo sustituya en su aplicación en la ciudad de Atlixco, Puebla se observará dentro del Condominio El Carmen en lo que no sea contrario con el presente ordenamiento.

**ARTÍCULO VEINTIUNO. - ACCESO Y SALIDA DE PERSONAS, INVITADOS, PROVEEDORES, PERSONAL DE SERVICIO EQUIPO Y MOBILIARIO.** No se permitirá el acceso a cualquier persona ajena al Condominio El Carmen sin la autorización previa por escrito o telefónica del "CONDÓMINO" o residente visitado. Para hacerla por escrito el propietario deberá firmar la entrada en la caseta de acceso, especificando el nombre de las personas que autoriza a entrar.

La salida de cualquier equipo, mobiliario y otros activos, deberán tener la autorización escrita del propietario del bien, describiéndolo y firmando su salida en la caseta de acceso del Condominio El Carmen.

Las personas que no sean CONDÓMINOS ni residentes, es decir habitantes o trabajadores del Condominio El Carmen, solo podrán entrar cuando sea autorizado por los propietarios o responsables de las obras.

Todos los habitantes, trabajadores y/o visitantes del Condominio El Carmen deberán entrar por la entrada autorizada del "CONDOMINIO".

Los CONDÓMINOS del "CONDOMINIO" deberán registrar en la "ADMINISTRACIÓN", el nombre de las personas que habitan en el Condominio El Carmen, familiares, empleados domésticos, veladores y cualquier otro empleado que requiera entrar consuetudinariamente al mismo.

Los CONDÓMINOS y encargados de las obras, deberán registrar ante la "ADMINISTRACIÓN" a las personas autorizadas para retirar materiales, equipo, artículos y vehículos fuera del "CONDOMINIO".

Los empleados domésticos, trabajadores de obra, jardineros, veladores o cualquier empleado, requiere en forma obligatoria para entrar y salir del Condominio El Carmen mostrar credencial expedida por la "ADMINISTRACIÓN" o pase correspondiente.

Por seguridad de todos los CONDÓMINOS, éstos tendrán la obligación de auxiliar y cooperar con la Administración para que esta última lleve a cabo un censo del personal de servicio doméstico con el objeto de tener el control del personal que ingresa al Condominio El Carmen.

Para obtener la credencial de trabajador doméstico o de obra, es requisito que el CONDÓMINO por una parte y el encargado de la obra, autorice por escrito los nombres de los trabajadores, quienes deberán exhibir a la "ADMINISTRACIÓN" una identificación oficial vigente con dirección para obtener su credencial.

El acceso de visitantes y proveedores del Condominio El Carmen deberá ser previamente autorizado por el propietario, o el personal de seguridad se encargará de conseguir el permiso correspondiente del propietario o responsable de obra.

Se proporcionará una cartulina foliada con la leyenda de visitante o proveedor según el caso, misma que deberá ser exhibida en el tablero del vehículo durante su estancia en el "CONDOMINIO" como contraseña de que ha sido identificado. Para obtener esa cartulina se deberán proporcionar a la "SEGURIDAD" los datos del vehículo y depositar en ella una identificación del conductor, la que será devuelta al salir del Condominio El Carmen.

Está terminantemente prohibido que los vehículos de Condóminos, familiares, visitantes, **PERNOCTEN** o dejen toda la noche estacionados sus vehículos en vialidades del Condominio El Carmen, si dicho vehículo está en esta situación, será acreedor de colocación de inmovilizador y cobro de la sanción correspondiente y retiro del "CONDOMINIO". Sin responsabilidad civil para el mismo.

Los proveedores de obra deberán ajustarse al horario autorizado del Condominio El Carmen, que es de lunes a viernes de 8:00 hrs. a 18:00 hrs., excepto el caso de los servicios médicos y/o medicamentos, así como cualquier otro que por su propia naturaleza así lo requiera.

El velador de la obra deberá registrarse como tal con la autorización por escrito del propietario o del encargado de la obra. El velador podrá entrar y salir del Condominio El Carmen todos los días de las 7:00hrs. hasta las 19:30hrs., después de este horario deberá permanecer en el sitio de la construcción y observar una conducta decorosa. Los veladores pueden tener aparatos electrónicos en la construcción y usarlos a volúmenes prudentes. Estos deberán ser registrados al ingreso en la caseta de acceso, mediante recibo por escrito, lo que resultará indispensable para retirarlos en fecha futura.

Los CONDÓMINOS deben dar a conocer a sus empleados este "REGLAMENTO", y comprometerlos a cumplir con el mismo.

**ARTÍCULO VEINTIDÓS. - OBLIGACIONES CON RESPECTO A MASCOTAS.** Los habitantes, con respecto a los animales de su propiedad deberán de:

Mantener a su perro, gato y demás animales que tengan en sus casas, sujetos o encerrados de forma que no salgan a la vía pública ni se metan al lago o a los terrenos y casa de los vecinos.

Llevar a los animales debidamente sujetos, con collar y correa en su caso, cuando los saquen a la vía pública, ello con objeto de mantener la seguridad de los condóminos, vecinos y sus visitantes.

Mantener debidamente vacunadas a todas sus mascotas. El registro de sus vacunas y una identificación de la mascota se deberá traer colgada en el collar de la mascota.

El propietario de la mascota deberá limpiar el excremento de los animales que saquen a pasear a la vía pública y demás áreas del Condominio El Carmen.

No pueden utilizarse las áreas comunes y la vía pública como estancia de animales de cualquier especie.

Los animales de los huéspedes y/o habitantes deberán mantener una circulación restringida y que no represente peligro para los demás habitantes del "CONDOMINIO".

Toda mascota que ande suelta en el Condominio El Carmen será recogida por el personal de seguridad y llevada al área exclusiva de mascotas del "CONDOMINIO". Si la mascota tiene identificación se les notificara a los propietarios para que acudan a recogerlo. Para

retirar a la mascota que haya sido llevada al área exclusiva de mascotas, se deberá pagar a la "ADMINISTRACIÓN", la cantidad que sea aplicable, conforme a las tarifas contenidas en el tabulador de sanciones. Esta tarifa se cubrirá por cada día o fracción del mismo que la mascota haya permanecido en custodia. Si no es recogida la mascota en tres días después de que se notifique en persona al dueño de la mascota, se le solicitará al Centro Antirrábico de Atlixco, o al Organismo Estatal correspondiente que proceda a retirarlos. El personal de seguridad, así como la "ADMINISTRACIÓN" no tendrá ninguna responsabilidad por las mascotas durante este período.

Los propietarios, residentes o visitantes dueños de mascotas que causen daño en la persona o bienes de vecinos o visitantes, serán responsables ante los afectados en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Cualquier violación a lo establecido en este artículo, será sancionado con una multa o pena conforme a las tarifas contenidas en el tabulador de sanciones, por cada evento que se suscite.

#### ARTÍCULO VEINTITRÉS. - DE LAS SANCIONES.

Las reglas para la imposición de sanciones por la inobservancia de este "REGLAMENTO", serán las siguientes:

1.- La aplicación de las sanciones por no acatar las normas que se establecen en este "REGLAMENTO", corresponden al administrador del CONDOMINIO EL CARMEN.

Antes de aplicar una sanción se deberá comunicar la falta al propietario o residente para que éste modifique su comportamiento. Si no acepta o cambia su comportamiento, se le notificará por escrito la sanción.

2.- El administrador tendrá la facultad de amonestar a los propietarios o residentes que infrinjan las disposiciones de este Condominio El Carmen.

3.- La amonestación a un "CONDÓMINO" o residente, consistirá en una comunicación por escrito que el Administrador enviará al domicilio del sancionado, en la inteligencia de que una copia de dicha comunicación quedará en el expediente personal del sancionado.

4.- Después de dos amonestaciones, dependiendo de la gravedad, el Administrador iniciará las acciones necesarias para que las autoridades competentes apliquen las sanciones que correspondan, cuando la violación a este "REGLAMENTO" coincida con una ley, reglamento o cualquier otra disposición legal en las que sea requisito necesario el interés legítimo. Cualquier otra coincidencia con disposición legal será comunicada a la autoridad competente.

Los trabajadores de las construcciones, invitados, proveedores, personal de servicio o doméstico y otros visitantes al Condominio El Carmen que hayan sido amonestados o sancionados en diferentes ocasiones, o sancionados por una falta grave, no podrán entrar al "CONDOMINIO", si no van acompañados del "CONDÓMINO" o residente respectivo, quien por escrito responderá del comportamiento del infractor.

5.- Para el caso de incumplimientos en el pago de las Cuotas de Mantenimiento o multas por incumplimiento al presente Reglamento, el Condómino deudor, será privado de los servicios de Casa Club y de Chips de acceso al Condominio, hasta en tanto pague la cuota de Mantenimiento o sanción pendiente.

Cualquier sanción aquí contemplada o en el tabulador de sanciones. será aplicada sin perjuicio de lo que establezca la legislación para el caso, y sin perjuicio de ser acumulativas cuando con una acción se violente más de una disposición de este "REGLAMENTO".

De igual manera, la "ADMINISTRACIÓN" queda autorizada para que a cuenta y cargo del "CONDÓMINO" realice las acciones que resulten necesarias para que tales disposiciones de orden sean cumplidas, lo que deberá ser pagado por el "CONDÓMINO" como accesorio a la siguiente Cuota de Mantenimiento.

El "CONDÓMINO", residente y/o propietario de la obra, se compromete a acatar las sanciones aquí establecidas y a cubrir todas y cada una de las multas, sanciones, penas o cargos a que se haga merecedor por su conducta o la de sus visitantes, trabajadores o proveedores en términos del presente "REGLAMENTO".

El no respetar los lineamientos dictados por la "COMISIÓN DE ARQUITECTURA" o realizar actos y/o construcciones sin el permiso que de ella sean necesarios, conforme a lo establecido en el CAPITULO III de este "REGLAMENTO", así como el infringir cualquiera de las disposiciones de tal apartado, acarreará una sanción conforme a las tarifas contenidas en el tabulador de sanciones, por cada evento que se suscite.

El no respetar los lineamientos dictados por la "COMISIÓN DE ARQUITECTURA" o realizar actos y/o construcciones sin el permiso que de ella sean necesarios, conforme a lo establecido en el CAPITULO IV de este "REGLAMENTO", así como el infringir cualquiera de las disposiciones de tal apartado, acarreará una sanción conforme a las tarifas contenidas en el tabulador de sanciones, , por cada evento que se suscite.

Lo previsto en los dos párrafos anteriores, será sin perjuicio, en su caso, de la inmediata suspensión de la obra o acto hasta en tanto a juicio de la "COMISIÓN DE ARQUITECTURA" no sean corregidos los aspectos violatorios a satisfacción de la misma, siempre y cuando sea necesario su consentimiento.

## CAPÍTULO III

### REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN LOTES

### UNIFAMILIARES

### CONDominio EL CARMEN

#### INDICE

Respecto a los Lotes

Respecto a las Edificaciones

Estilo Arquitectónico

Previo a la Ejecución de Obra

Inicio de Construcción

Terminación de Obra

El presente REGLAMENTO forma parte del Régimen de Propiedad y del Condominio El Carmen, ATLIXCO; es de observancia obligatoria para los condóminos del Desarrollo y tiene por objeto establecer normas que permitan la mejor convivencia entre los habitantes. Este reglamento en todo momento queda sujeto a las normas y disposiciones contenidas en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCION VIGENTE para el Municipio de Atlixco, Puebla.

La visión a largo plazo del Condominio El Carmen, es lograr una plena armonía entre la naturaleza y las viviendas. El presente reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos y normas de diseño para preservar el entorno natural y conseguir el equilibrio con el medio ambiente.

## 1. Respetto a los lotes

1.1 Uso de suelo: del Condominio El Carmen está destinado en su mayoría para desarrollo de **vivienda unifamiliar**. Queda prohibido cualquier otro uso de suelo y señaladamente el uso **comercial con atención a clientes**.

1.2 Arbolado: Con el objeto de cuidar el entorno natural y con el fin de **proteger los árboles** y otros elementos naturales, se deberán de respetar **en todo momento los árboles** existentes dentro de cada lote. La Administración podrá autorizar o negar casos individuales en los que se requiera trasplantar, podar o retirar algún árbol.

Una vez entregado el lote el costo de trasplante, poda o retiro de algún árbol correrá a cargo del propietario. Para solicitud de trasplante, poda o retiro de árboles, se deberá contar previamente con el proyecto arquitectónico autorizado por la administración, en donde se justifique el trasplante, poda o retiro de cualquier árbol.

No se podrán trasplantar ni derribar los árboles que estén sembrados dentro del lote. En caso de que el proyecto constructivo afecte parte de los árboles situados dentro del lote, se deberá solicitar la autorización del ADMINISTRADOR para el trasplante o la tala de los mismos, la cual podrá ser en todo momento negada o no. Una vez entregado el lote, el costo de trasplante de árboles estará a cargo del propietario y se tendrá que solicitar al Administrado la ubicación para reubicar los árboles que se permitan mover fuera del lote.

1.3 Bardas: El conjunto siempre estará **bardeado**, y se prohíbe demoler, modificar, utilizar de modo alguno, o recargar rellenos contra la barda perimetral, misma que es propiedad común del Condominio. Asimismo, por seguridad estructural de las construcciones se prohíbe utilizar la barda como elemento de carga, o como elemento de contención de tierra, ya que su diseño estructural no contempla dichas cargas. Es obligación de cada vecino colindante el conservar el lado interno de la barda en su estado original. La barda junto con sus pilastras podrá quedar alojada completamente o una mitad dentro de los lotes.

1.4 Áreas comunes: Todas las vialidades, banquetas, camellones, casa club, ciclo pista,

pérgolas, lagos, arroyos, acceso principal y acceso secundario junto con sus respectivas de vigilancia, barda perimetral, áreas verdes, parques y todos los elementos que estos puedan contener, junto con los servicios de infraestructura en general, son **propiedad común** de todos los condóminos.

1.5 Drenaje pluvial: Con el fin de hacer un óptimo aprovechamiento del agua, frenar la contaminación de los ríos y arroyos del Estado de Puebla, aplicar el debido tratamiento a las aguas residuales sin desperdicio de energía, y porque lo marca la ley, es obligatorio construir **drenajes sanitarios separados del drenaje pluvial**. El agua pluvial deberá ser captada en registros especiales que la canalizaran al colector pluvial. De igual manera es obligatorio conectar cada uno a la red correspondiente. La conexión incorrecta de los drenajes puede ocasionar regresos durante lluvias fuertes. La Administración del Condominio podrá, en cualquier momento, verificar el cumplimiento de esta norma y en caso de encontrar algún incumplimiento, será obligación del propietario realizar a su costo todas las demoliciones y obras necesarias para la adecuada reconexión, además de hacerse acreedor a la sanción correspondiente contemplada en este reglamento.

1.6 El diseño y ubicación de los muretes de acometidas eléctricas, estará establecido por la administración y serán construidos por los propietarios.

1.7 Coeficiente de ocupación del suelo (COS):

- a) Lotes unifamiliares: El **COS, coeficiente de ocupación del suelo, no** podrá ser mayor al **40%** del área del lote

1.8 Fusión de lotes: Si un propietario tiene dos o más lotes contiguos de manera lateral y quiere unirlos en uno solo, el Propietario podrá hacerlo con previa aprobación de la Administración y de las autoridades municipales correspondientes, solo si se determina que el cambio no afecta la vista, o privacidad de los lotes vecinos o áreas comunes.

1.9 Subdivisión de lotes: no está permitido subdividir un lote.

Es obligación del Propietario llevar a cabo todos los trámites necesarios ante las autoridades competentes para obtener la fusión oficial, previamente a la autorización del proyecto.

## **2. Respecto a las edificaciones**

2.1 Acceso a lotes: Los caminos de acceso están predeterminados para minimizar el impacto visual sobre los elementos naturales importantes del lote. Cada lote podrá incluir en su diseño un solo acceso vial de máximo 4.0 (cuatro) metros de ancho con el siguiente tipo de acabado:





No se permite **bloquear ninguna calle**, banqueta, registros, área verde o área restringida con reja, caseta de vigilancia, etc. Cualquier petición de modificación a la urbanización o instalaciones deberá ser presentada por escrito a La Administración, y esta podrá ser autorizada o denegada en todo momento

No se permite a ningún CONDOMINO construir e instalar **topes, vibradores, vados** o cualquier elemento que obstruya el flujo vehicular o haga disminuir su velocidad.

2.2 Restricciones de altura. Los **lotes unifamiliares** deben respetar las siguientes restricciones en altura:

- La altura máxima de construcción permitida tanto en fachada frontal y corte longitudinal es de 9.00mts, tomando el nivel de terreno natural como N.P.T. +0.00, incluyendo pretilas, chimeneas, etc.

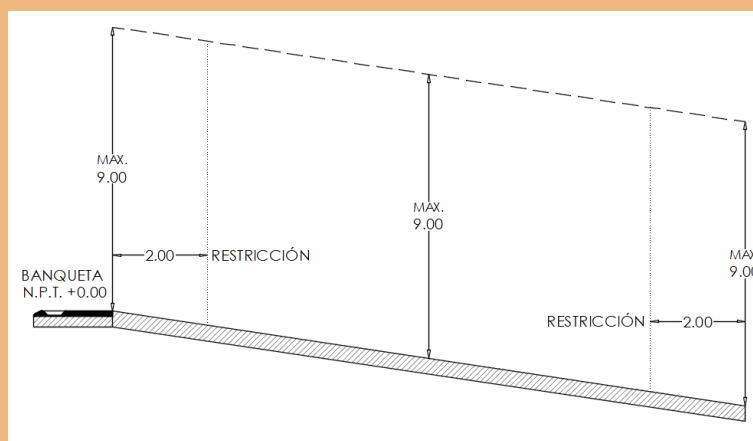


Fig. No. 1

Lote con pendiente negativa.

Lote con pendiente positiva

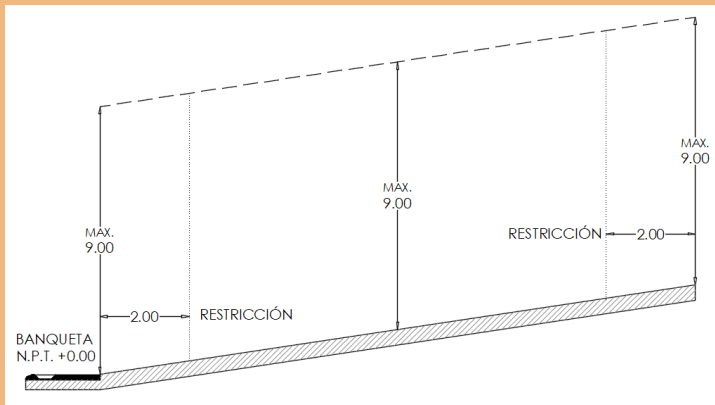


Fig. No. 2

2.3 Restricciones de construcción: A continuación, se describen los criterios generales según los cuales se establecen las restricciones de construcción.

- A. **Frontal:** Para todos los lotes unifamiliares, no se podrá construir **nada** en una franja de **5.0 metros** al frente de cada lote, en esta restricción el desarrollador podrá ubicar registros y pasos de tubos los cuales bajo ningún motivo podrán ser modificados.

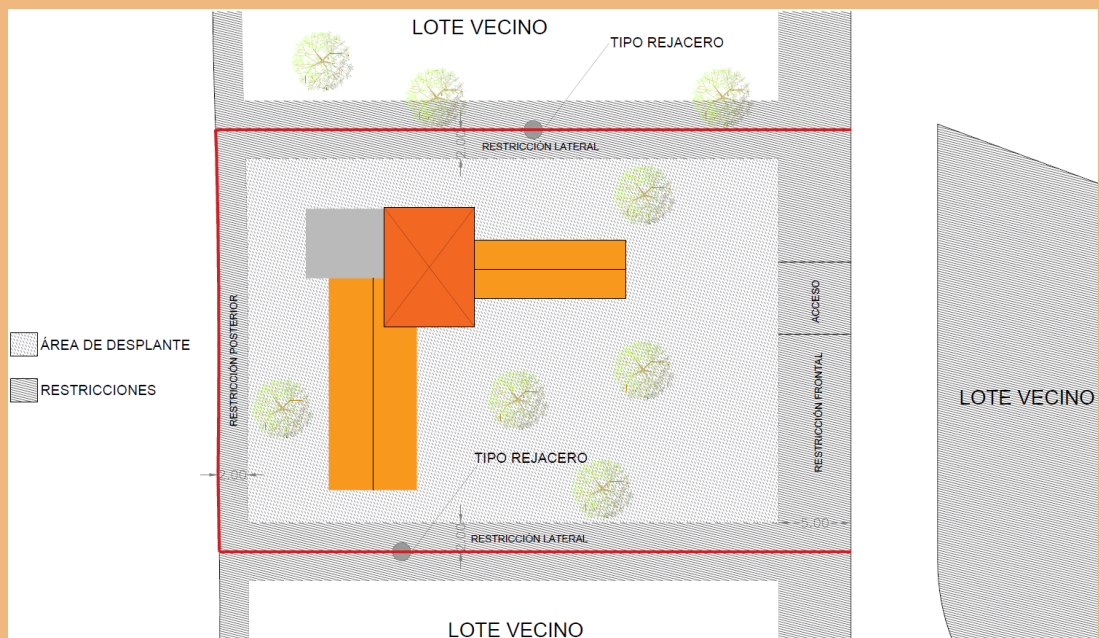
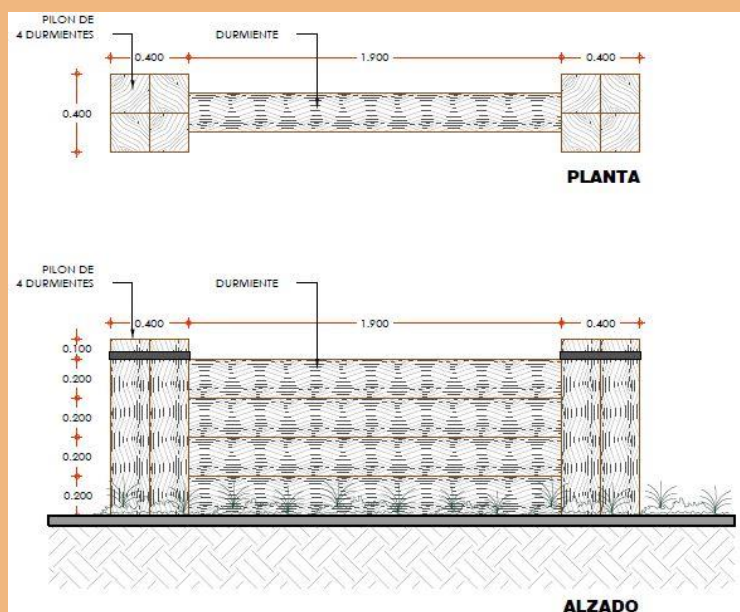


Fig. No. 3 Croquis de restricciones y Área de desplante

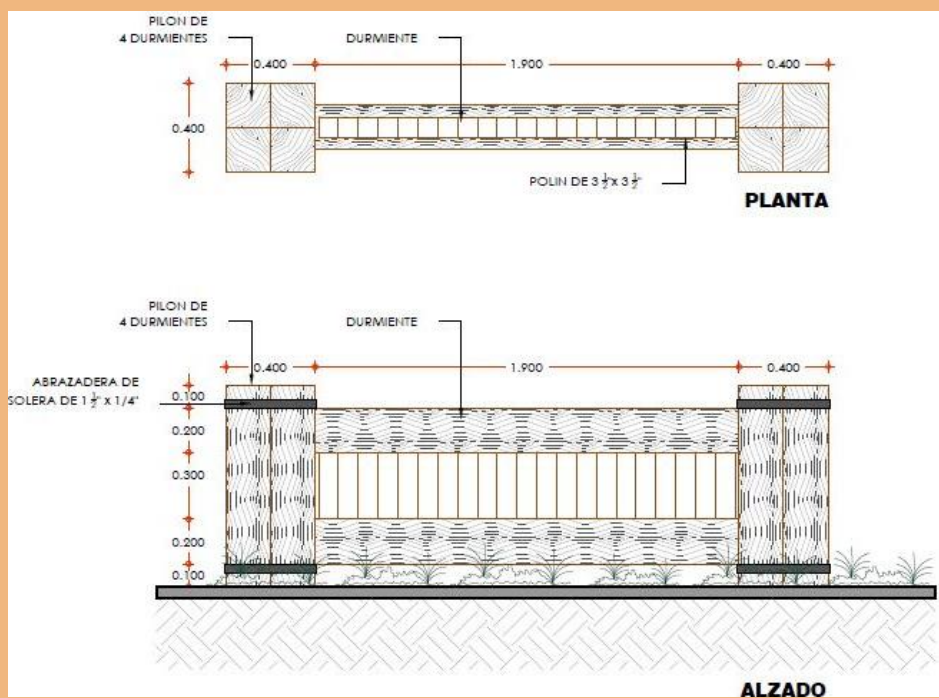
Es obligatorio conservar como **mínimo una franja de 3.0 metros** al frente del lote, solo con pasto natural dentro de la restricción frontal de 5.0 metros. En ningún caso se permitirá cualquier otro tipo de vegetación. (Fig. No. 3)

Como elemento divisorio al frente del lote solo se deberá colocar una cerca después del área de restricción asignada a cada lote. Las cercas permitidas son las siguientes:

## Cerca Tipo 1

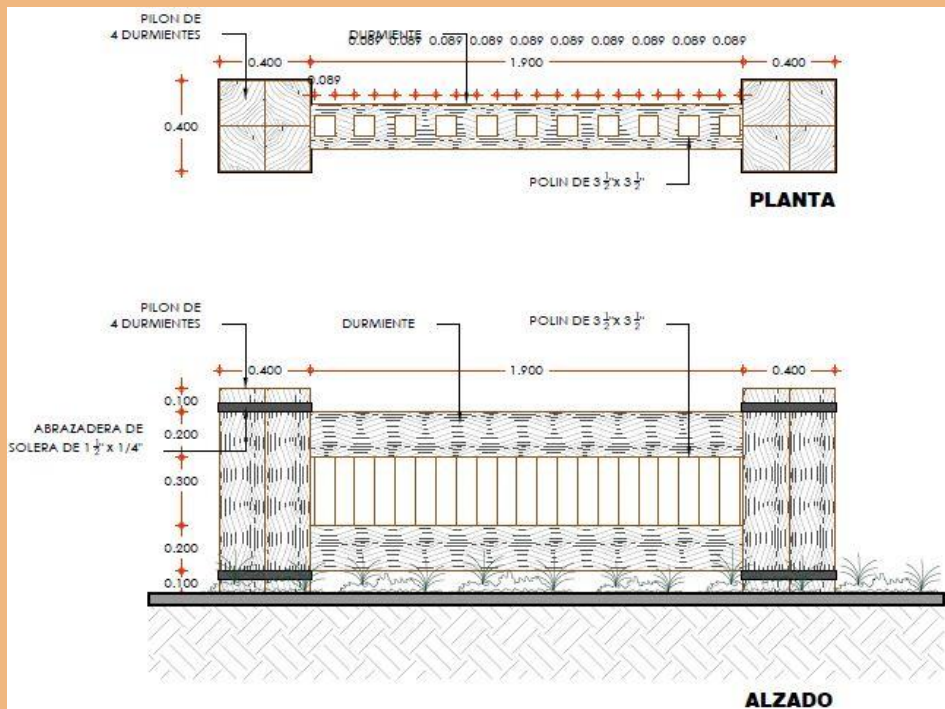


## Cerca Tipo 2





### Cerca Tipo 3



No está permitida ningún tipo de vegetación artificial al exterior. Ninguna planta o árbol podrá invadir la vialidad con sus raíces o ramas.

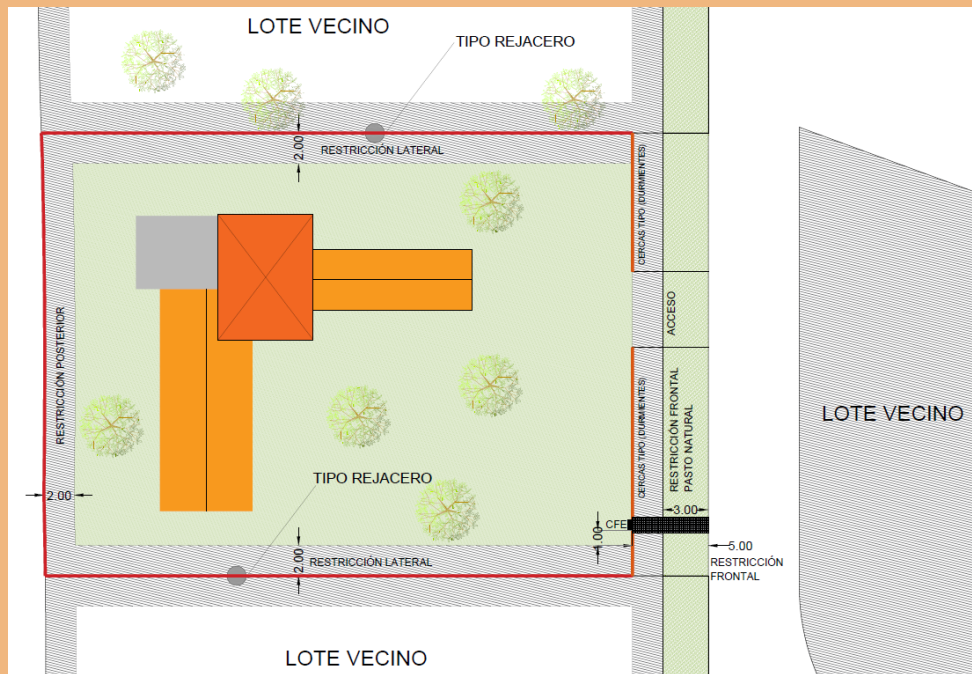


Fig. No. 4 Croquis de restricciones, franja con pasto natural y ubicación de cerca tipo

- B. **Fondo:** Para todos los lotes unifamiliares, no se podrá construir **nada** en una franja de **2.0 metros** al fondo de cada lote.
- C. **Lateral:** Para todos los lotes unifamiliares, no se podrá construir **nada** en una franja de **2.0 metros** en las colindancias laterales entre ellos, y entre lote y área verde. En ningún caso está permitido que los volados invadan restricciones.





Fig. No. 5 Croquis restricciones, ubicación Rejacero.

- D. En lotes con **forma irregular**, la Administración podrá o no aplicar restricciones especiales.
- E. **Lateral:** Para todos los lotes unifamiliares, no se podrá construir **nada** en una franja de **2.0 metros** en las colindancias laterales entre ellos, y entre lote y área verde. En ningún caso está permitido que los volados invadan restricciones.

Si el propietario cuenta con mascotas deberá de colocar una **REJACERO** en color verde de 2.00 mts. de altura en sus colindancias laterales y trasera. Como la que se muestra en la figura no. 3. marca **DEACERO, MODELO CLÁSICA, COLOR VERDE**.

En caso de no contar con mascotas se le invita al uso de reja,

| ESPECIFICACIONES DE PANEL REJACERO |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| ALTURA (m)                         | 2.00               |
| LARGO (m)                          | 2.50               |
| NUMERO DE PLIEGUES                 | 4                  |
| CALIBRE DE VARILLA                 | CALIBRE 6 (4.9 mm) |
| CAPA DE ZINC                       | 100 GR/M2          |
| COLOR                              | VERDE              |

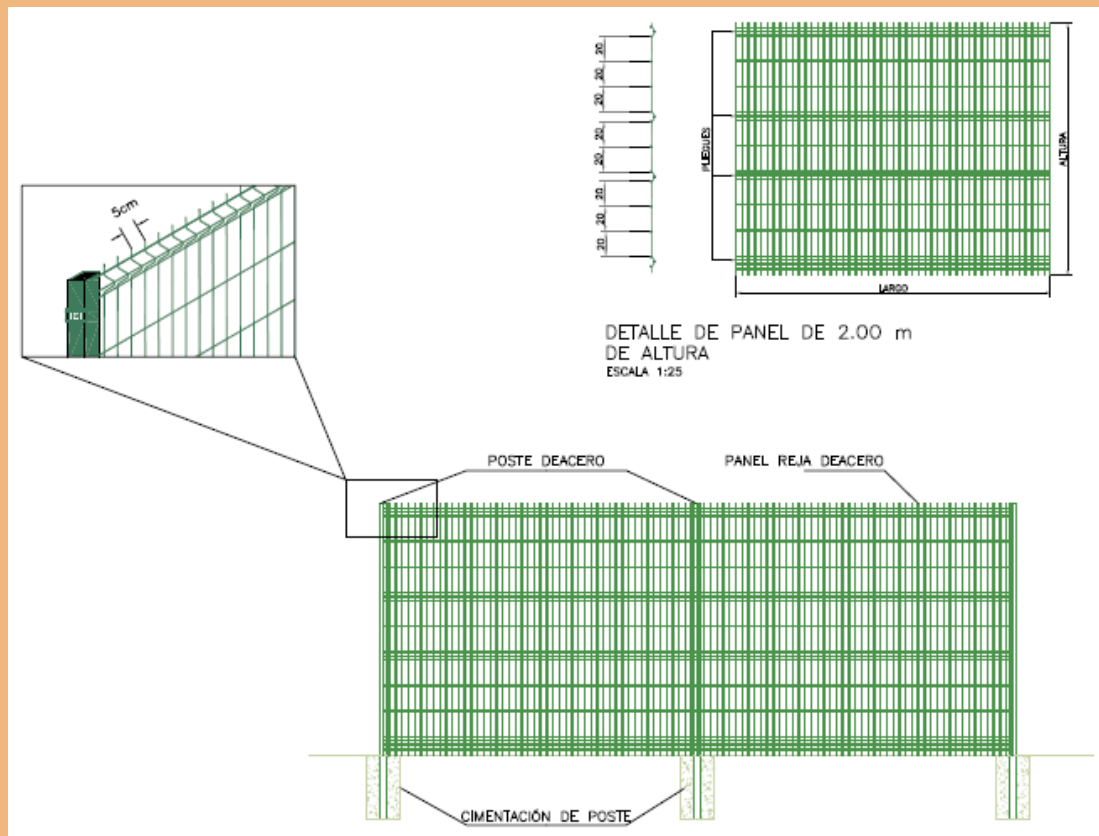


Fig. No. 3 Detalle Rejaceró (2.00 mts.)

Como elemento divisorio entre los lotes ya sea de manera trasera o lateral, se permitirá el uso de setos con una altura de 2.00 metros.

#### CASO A (sin mascota)

#### CASO B (con mascota)



Fig. No. 4 Croquis restricciones, caso con o sin mascota.



Fig. No. 5 Croquis restricciones, ubicación Rejacero.

En todo momento se deberá conservar el estado original de la barda perimetral.

**Las restricción frontal, lateral y trasera de todos los lotes podrán ser utilizadas por el Administrador para alojar instalaciones de cualquier tipo, incluyendo registros, pozo de visita, cunetas pluviales, etc., en ninguna circunstancia se podrá cambiar la ubicación de dichos elementos y no podrán ser demolidos, alterados, y/o modificados.**

**Es responsabilidad del propietario verificar las restricciones que aplican a su lote en el plano individual que forma parte de su contrato de compra-venta (Anexo B).**

- A. En caso de colindancia trasera o lateral con áreas verdes, el propietario del lote podrá colocar una puerta que de acceso directo a dichas áreas, **la puerta debe aportar calidad y buen gusto, además de contar con la aprobación del consejo de arquitectura**, el cual en todo momento podrá negar la instalación de la misma.
- B. La cimentación de cada vivienda deberá respetar en todo momento las raíces de los árboles que existan dentro del lote. Para garantizar integridad física de los árboles solo se permite el uso de zapatas aisladas o pilas.

#### 2.3.1 Medidor de CFE

El medidor será colocado al frente oficial del lote, después del área de restricción del lado izquierdo de acuerdo a la fig. 6.1), a una altura de 1.60 mts, con un nicho de 30x30 cm (ver figura no.6.2), con un camino de paso libre de 1 metro de ancho con acabado basalto 10x10 cm.

El acabado será el siguiente: aplanado fino color beige.



Fig. No.6.1 Croquis Ubicación Medidor de CFE

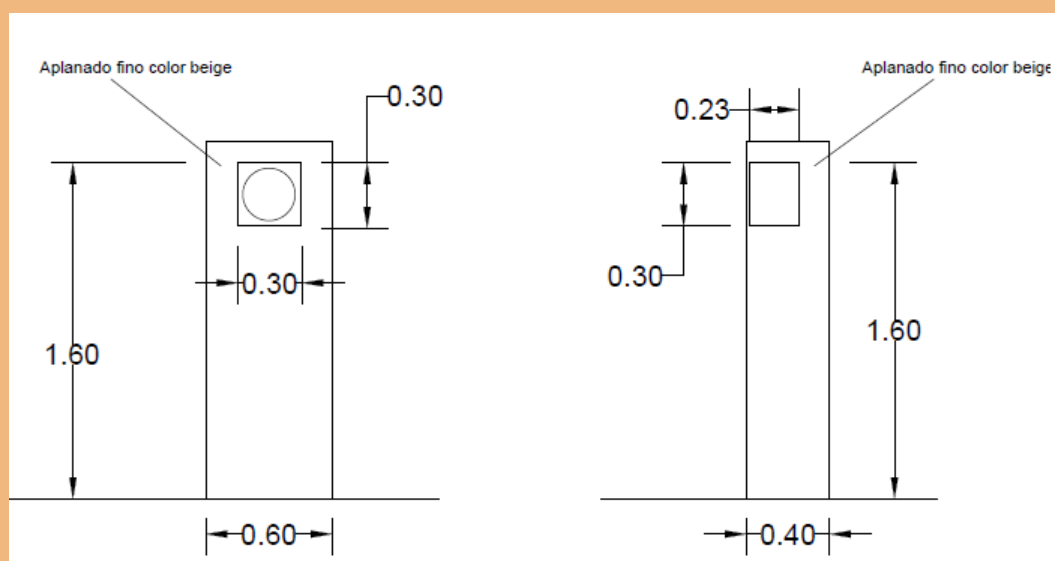


Fig. 6.2 Detalle de Nicho medidor CFE

2.4 Cajones de estacionamiento: Todas las viviendas unifamiliares con predios de un área menor a 1800 m<sup>2</sup> deberán tener **mínimo cuatro cajones de estacionamiento**. Las viviendas con un área mayor de 1800.01 m<sup>2</sup> deberán contar con **mínimo seis cajones de estacionamiento** para automóviles por vivienda, ya sea techados o descubiertos, mismos que deberán quedar alojados totalmente dentro del predio y después de la restricción frontal.

Las medidas mínimas por cada cajón de estacionamiento serán 2.50 metros (dos metros y medio) de ancho y 5.0 metros (cinco metros) de largo.

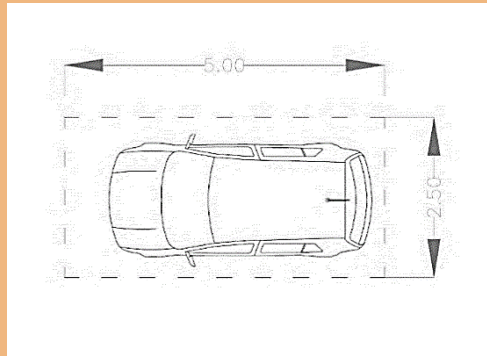


Fig. No. 7 Detalle de cajones de estacionamiento

## 2.5 Conservación de vistas.

No se permitirán construcciones fijas o móviles tales como techos, sombreadoras, etc., en las **franjas de restricción** y éstas serán para uso exclusivo de jardinería y/o área verde.

No se podrán instalar **antenas** parabólicas, para radio o televisión en las zonas de restricción. Dichos elementos deben quedar ocultos a la vista de otras residencias, de la calle y de espacios abiertos.

El **tanque de gas, tinaco, tendederos, y/o contenedores de basura**, no podrán ser visibles desde ninguna de las 4 fachadas del lote, por lo cual deberán contar con una protección contra la visibilidad que cubra perfectamente su altura.

Está prohibido colocar **publicidad** de cualquier tipo que sea visible a los bulevares principales o áreas verdes.

En el caso que se necesite promocionar la venta de terrenos o casas, solamente se permitirá la propaganda para venta o renta correspondiente al inmueble mismo y deberá ubicarse dentro del lote respectivo. Además, no debe ser visible desde los bulevares principales o áreas verdes.

Queda prohibido colgar letreros de las construcciones, terminadas o en proceso.

Para los lotes unifamiliares, el letrero deberá medir 1.50 mts (uno punto cincuenta) de altura por 1.50 mts. (uno punto cincuenta) de ancho, montado en una estructura metálica a 0.45 m (punto cuarenta y cinco) de altura. Asimismo, deberá quedar ubicado dentro de la franja de restricción frontal.

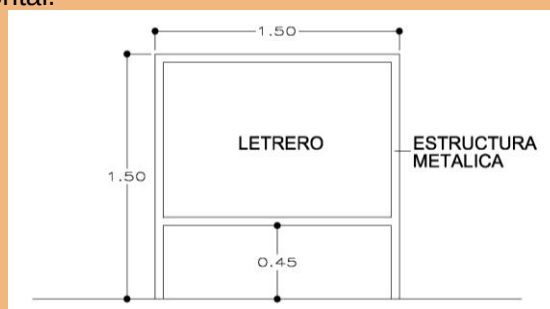


Fig. No. 8 Detalle de estructura metálica para promoción de venta de lotes o casas

## 2.6 Iluminación exterior y señalización.

Se deberá respetar en todo momento la ubicación de **los bolardos y postes de iluminación y cámaras de vigilancia, los cuales se ubicarán en el proceso de urbanización del Condominio.**

La iluminación exterior deberá ser de diseño indirecta.

Toda luz exterior deberá ser de luz cálida o amarilla, esta tendrá que ser con arbotantes o nichos. Está prohibido el uso de luz fluorescente, neón, vapor, mercurio o similar.

Los postes de lámparas urbanas **no están permitidos.**

Todas las viviendas contarán en su fachada frontal con el **Número Oficial**. Queda estrictamente prohibido mover, cambiar o retirar el mismo.



Fig. No. 9 Detalle número oficial

### 3. Estilo arquitectónico

Con la finalidad de lograr un conjunto habitacional estéticamente armónico, que proporcione una alta calidad de vida y la correspondiente plusvalía, a continuación, se establece un **estilo arquitectónico objetivo**.

Éste define una arquitectura genérica, que no limite la creatividad del diseñador, pero al mismo tiempo oriente una unidad del conjunto.

El estilo deseado es la **Arquitectura Mexicana Contemporánea** orientada a la vivienda que aporte calidad, sentido común, clase y buen gusto. Esta deberá incluir materiales naturales y una integración respetuosa a la naturaleza.

Se prohíben los estilos folkloristas como: inglés, francés, chino, japonés, árabe, etc.

Cualquier proyecto no convencional podrá ser sometido a revisión por el comité de arquitectura el cual podrá aprobar o no la autorización del proyecto.

3.1 Techos. Se permitirá el uso de techos planos y techos inclinados. En caso de tener techos inclinados, la inclinación de los mismos no deberá tener una pendiente menor a un ángulo de 12° ni mayor a 30°. El uso de teja es permitido siempre y cuando sea de color natural o terreo.

Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, pero en estos casos, las superficies cubiertas con estos elementos se sumarán a los metros del COS.

Está permitido el uso de techos con cúpulas o líneas curvas y otras formas no convencionales. Siempre y cuando cuenten con un acabado que sea aplanado en colores arenas o beige.



### 3.2 Materiales de acabados en superficies exteriores

No se permitirá la aplicación externa de elementos plásticos, recubrimientos metálicos reflejantes, adocreto, granito, acrílico, asbesto, alucobond, P.V.C. y otros materiales cuya apariencia no se ajuste con la filosofía del diseño del Condominio El Carmen.

No se permitirá el uso de cristales tipo espejo, ahumados o polarizados en ninguna tonalidad. No pueden ser utilizados en los exteriores de las residencias: cancelería de aluminio dorado o similar.

### 3.3 Color de muros exteriores.

El color de los muros exteriores deberá armonizar con el sitio y el paisaje en todo momento. El color de la residencia deberá ser en colores calidos y con tonos terrosos, los tonos permitidos son **claros y neutros (blanco, arenas y beige)**; se podrá tener algunos **detalles en color**, pero éstos deberán ser autorizados por la Administración en su tono y área a cubrir.

3.4 Instalaciones y elementos exteriores. Todos los elementos que se pretendan establecer sobre los techos, tales como tragaluces, tiros de chimenea, ventilas, canalones y bajadas pluviales, se deberán integrar lo más posible al diseño de las cubiertas con el propósito de minimizar su presencia.

En el caso de los tragaluces, estos deberán de ser en cristal esmerilado para evitar los reflejos.

Los tiros de las chimeneas deberán estar terminados con los mismos materiales utilizados en la construcción principal.

Todos los demás salientes como balcones, pérgolas, marquesinas, terrazas, pasamanos y escaleras exteriores deberán integrarse al diseño de la construcción e igualar o complementar el color de la superficie de la que se proyectan.

3.5 Patios de servicio. En todo caso, cualquier proyecto debe contemplar que se evite que los tanques de gas, cualquier tipo de calentadores, tinacos, antenas, medidores, tendederos, botes de basura y elementos que son parte de los espacios de la vivienda y de las instalaciones, emitan olores, ruidos y éstos deben quedar ocultos a la vista de otras residencias, de la calle y de espacios abiertos.

## 4. Previo a la ejecución de la obra

Los CONDÓMINOS deberán seguir los siguientes pasos:

- a) Solicitar al ADMINISTRADOR el deslinde de su propiedad, para determinar la ubicación exacta de su lote y las medidas correspondientes.
- b) Solicitar al ADMINISTRADOR cotas y ubicación de tomas y descargas domiciliarias.
- c) Antes de poder iniciar la construcción de la vivienda, el propietario, deberá solicitar al ADMINISTRADOR, la guía que contiene las normas para aprobación de proyecto para el desarrollo Condominio El Carmen en Atlixco. Una vez presentados los planos arquitectónicos y de instalaciones, según los cuales se va a llevar a cabo la obra y cumpliendo con la calidad del Condominio y las restricciones establecidas, éstos serán aprobados.

d) El COMITÉ DE ARQUITECTURA tendrá 14 días naturales para revisar y emitir su dictamen, en el caso de lotes individuales; el dictamen podrá ser de rechazo, aprobación condicionada, o aprobación, no pudiendo negar ésta última sin causa justificada.

e) Después de que el proyecto arquitectónico haya sido aprobado por el ADMINISTRADOR, el propietario deberá gestionar: contrato con C.F.E y Licencia de Construcción expedida por el H. Ayuntamiento del Municipio de Atlixco. Una vez tramitados estos requisitos, se deberá entregar una copia al ADMINISTRADOR, el cual proporcionará el Formato de Autorización de Inicio De Obra al propietario.

f) Previo a la ejecución de construcción dentro del predio, el propietario deberá hacer un depósito en garantía de \$200,000 a la cuenta que el Administrador le indique.

En caso de que alguna construcción se suspenda por un lapso mayor de 180 días naturales, dicho depósito se destinará para su demolición evitando vistas que afecten la imagen del desarrollo.

El depósito en garantía se regresará íntegramente al propietario, una vez terminada y se compruebe que dicha construcción no causó daño alguno a área común o área privativa en el desarrollo el Carmen.

g) En caso de que alguna obra se inicie sin contar con PLANOS AUTORIZADOS y/o el FORMATO DE AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA, se les prohibirá la entrada a los trabajadores de dicha obra por un plazo de 30 días naturales y el propietario se hará acreedor a una sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento y que solo podrá ser modificada por acuerdo de la Asamblea.

h) El ADMINISTRADOR podrá ordenar al propietario la demolición de todos los trabajos que éste realice fuera de lo establecido en los planos que le fueron autorizados; de no cumplir de inmediato con la demolición se hará acreedor a la sanción establecida.

i) En caso de controversia sobre la aprobación del proyecto, el propietario solicitará la intervención del Comité de Vigilancia, cuyo fallo será inapelable.

j) Al inicio de la obra, el propietario deberá construir dentro de su predio una caseta provisional para el resguardo de sus materiales de construcción, así como rentar los sanitarios portátiles necesarios para uso del personal de construcción y ubicarlos también dentro de su predio, manteniéndolos en todo momento aseados y sin malos olores. Cualquier bodega o caseta temporal deberá localizarse dentro del área del predio en lugares que no afecten las vistas o imagen del desarrollo, sin rebasar la altura de tres (3.00) metros.

k) Se deberá colocar en el predio durante todo el periodo de la construcción malla sombra de 1.85 mts. de altura con respecto a las áreas exteriores.

l) El constructor está obligado a la colocación de triplay y/o entarimados de plásticos para evitar el contacto directo con el suelo de cualquier tipo de escombros, desechos, revolturas de concreto y/o residuos peligrosos previniendo cualquier daño al medio ambiente.

- m) Contratar servicio de energía eléctrica con su respectivo medidor en Comisión Federal de Electricidad, ya que no se permitirá la conexión a la red del CONDOMINIO en forma provisional. En caso de conexión no autorizada a la red condominal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.
- n) Contratar la conexión para el suministro de agua, instalación de medidor y conexión a la red de drenaje ante la autoridad correspondiente. En caso de conexión no autorizada a la red condominal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.
- o) Deberá nombrar un arquitecto o ingeniero responsable de la obra, mismo que registrará todos sus datos ante el ADMINISTRADOR, quién deberá ser notificado de inmediato en caso de cambio del responsable de obra.
- p) Expedir una fianza por daños y perjuicios por el valor que fije el Comité de Vigilancia, a favor del condominio.
- q) Gestionar un seguro de responsabilidad civil.
- r) En caso de re-venta del lote, el vendedor deberá informar al comprador del presente reglamento.

## **5. Inicio de construcción**

Al empezar la construcción de la obra, se deberá observar las siguientes regulaciones:

- a) Se deberá proteger la vialidad frente al predio a construir, con el fin de que al término de la obra quede en el mismo estado y con el diseño original. Al terminar la obra deberá solicitar la verificación del estado de la vialidad; si alguna ha resultado dañada deberá solicitar la reparación o restitución, que se llevará a cabo a su costo.
- b) El material de excavación y desperdicios de construcción deberán ser retirados fuera del CONDOMINIO. No está permitido tirar o guardar materiales o escombros en predios del conjunto, en caso de hacerlo el propietario se hará acreedor a la sanción establecida en el tabulador de este Reglamento. No se permite almacenar, ni siquiera de manera temporal, material y/o equipos sobre banquetas, calles, áreas comunes, federales o cualquier otra que no sea el predio donde se construye.

La tierra vegetal producto de excavación podrá ser recibida por el administrador, notificándolo previamente, para que indique donde colocarla.

- c) Los materiales de construcción deberán ser recibidos dentro del horario de trabajo del personal de construcción (de 8:00 a 18:00 horas.), y los camiones que entren al CONDOMINIO a descargar o retirar material, serán únicamente de dos ejes (camiones tipo rabón), y por ningún motivo podrán ser más pesados o de mayor tamaño.
- d) La circulación de plataformas para transporte de equipos mayores requerirá autorización por escrito del Administrador, el peso máximo que podrá circular por las vialidades del CONDOMINIO será de 10 toneladas; cualquier desperfecto a los

pavimentos, guarniciones y andadores que los equipos ocasionen deberán ser pagados o reparados por el propietario de la obra.

- e) La velocidad máxima de cualquiera de estos transportes es de veinte (20) kilómetros por hora.
- f) Cualquier derrame de concreto premezclado o cualquier otro material en las calles, áreas privadas, comunes o federales dentro del Desarrollo es responsabilidad del propietario de la obra y corre a su cargo y costo todas las reparaciones y limpieza.
- g) Los cortes o rellenos proyectados para cualquier obra, serán tales que no perjudiquen a los predios colindantes, ni los obliguen a llevar a cabo alguna obra de protección o contención en particular.
- h) El propietario deberá entregar al Administrador un listado de los trabajadores con altas y bajas, pagar costo de sus credenciales y asegurar que las porten.
- i) El horario de los trabajadores será de lunes a jueves de 8:00 am a 6:00pm y viernes de 8:00 am a 3:00 pm, días hábiles, no se permite laborar en días feriados.

Se deberá coordinar con la administración días y horarios para las fechas de vacaciones.

- j) El propietario deberá establecer un espacio dentro del predio para que coma el personal, quedando prohibido hacer uso de áreas comunes o camellones para comer o reunirse. Está prohibido tomar cualquier clase de bebida alcohólica y el consumo de enervantes o estupefacientes. La infracción a este punto es motivo para suspender la obra y prohibir el acceso a las personas que se encuentren implicadas.
- k) Queda prohibido armar campamentos o dormitorios dentro del Desarrollo. El personal de construcción deberá abandonar el CONDOMINIO al término de sus labores, pues únicamente se autoriza la estancia de una persona como velador de obra.
- l) Los radios y aparatos de sonido deben mantener un volumen adecuado (de 40-50 decibeles como máximo) y evitar el uso de aparatos que producen ruido fuera de horarios de trabajo.
- m) El arquitecto o ingeniero responsable de la obra deberá tener cuidado en el control de su personal, teniéndolos plenamente identificados, prohibiéndoles el ingreso de bebidas embriagantes, uso de cualquier tipo de enervantes o armas. Les solicitará una credencial de identificación y les proporcionará una identificación personal para que tengan acceso al CONDOMINIO.

## 6. Terminación de Obra

El propietario de la obra tiene la obligación de solicitar al Administrador la acreditación de terminación de Obra, solicitar la liberación del depósito en garantía, y tramitar la Terminación de Obra ante el Municipio.

Tabulador de sanciones.

| Acción                                   | Sanción      |
|------------------------------------------|--------------|
| Por iniciar obra sin planos autorizados. | \$200,000.00 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Por no demoler construcción realizada fuera de los planos autorizados, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                  | \$200,000.00 |
| Por iniciar obra sin Formato de Inicio de Obra, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                                         | \$200,000.00 |
| Por conectarse a la red condominal de agua o electricidad sin autorización de la administración o de forma clandestina, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador. | \$200,000.00 |
| Por no conectar a drenajes separados pluvial y sanitario, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                               | \$200,000.00 |
| Por vaciar escombro en lotes vecinos, deberá remover el escombro de los lotes afectados y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el desarrollador maestro lleve a cabo, de los escombros en cuestión, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                                                                       | \$200,000.00 |
| Por destruir, derribar, podar, talar o dañar cualquier árbol ubicado en área común o área privativa en el desarrollo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | \$200,000.00 |

7. Cualquier controversia respecto a este REGLAMENTO, deberá ser presentada ante la ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO para su análisis y resolución.

Este reglamento no aplica para la casa club por ser un bien común del condominio. En caso de tener que hacer alguna modificación a la misma deberá de hacerse previo acuerdo de la Asamblea y conforme a la ley.

FIN DE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN LOTE UNIFAMILIAR

**CAPÍTULO IV**  
**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN**  
**PLURIFAMILIARES**  
**EN EL CONDOMINIO**  
**EL CARMEN**

**INDICE**

Respecto a los Lotes

Respecto a las Edificaciones

Estilo Arquitectónico

Previo a la Ejecución de Obra

Inicio de Construcción

Terminación de Obra

El presente REGLAMENTO forma parte del Régimen de Propiedad y del Condominio El Carmen. ATLIXCO, es de observancia obligatoria para los condóminos del Desarrollo y tiene por objeto establecer normas que permitan la mejor convivencia entre los habitantes; este reglamento en todo momento queda sujeto a las normas y disposiciones contenidas en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCION VIGENTE para el Municipio de Atlixco, Puebla.

La visión a largo plazo del Condominio El Carmen, es lograr una plena armonía entre las viviendas y la naturaleza. El presente reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos y normas de diseño para preservar la belleza natural y conseguir el equilibrio con el medio ambiente.

**8. Respecto a los lotes**

1.1 Uso de suelo: Del Carmen está destinado en su mayoría para desarrollo de **vivienda unifamiliar**. En el predio existen cinco lotes destinados a **vivienda plurifamiliar** ubicados en Calle Dr. Atl No.1 y No. 3, Santiago No. 1, No. 2 y No. 5. Queda prohibido cualquier otro uso de suelo y señaladamente el uso **comercial con atención a clientes**.

1.2 Arbolado: Con el objeto de cuidar el entorno natural y con el fin de **proteger los árboles** y otros elementos naturales, se deberán de respetar **en todo momento los árboles** existentes dentro de cada lote. La Administración podrá autorizar o negar casos individuales en los que se requiera trasplantar, podar o retirar algún árbol.

Una vez entregado el lote el costo de transplante, poda o retiro de algún árbol correrá a



cargo del propietario. Para solicitud de trasplante, poda o retiro de árboles, se deberá contar previamente con el proyecto arquitectónico autorizado por la administración, en donde se justifique el trasplante, poda o retiro de cualquier árbol.

No se podrán transplantar ni derribar los árboles que estén sembrados dentro del lote. En caso de que el proyecto constructivo afecte parte de los árboles situados dentro del lote, se deberá solicitar la autorización del ADMINISTRADOR para el trasplante o la tala de los mismos, la cual podrá ser en todo momento negada o no. Una vez entregado el lote, el costo de trasplante de árboles estará a cargo del propietario y se tendrá que solicitar al Administrado la ubicación para reubicar los árboles que se permitan mover fuera del lote.

1.3 Bardas: El conjunto siempre estará **bardeado**, y se prohíbe demoler, modificar, utilizar de modo alguno, o recargar rellenos contra la barda perimetral, misma que es propiedad común del Condominio; asimismo, por seguridad estructural de las construcciones, se prohíbe utilizar la barda como elemento de carga, o como elemento de contención de tierra, ya que su diseño no contempla dichas cargas. Es obligación de cada vecino colindante el conservar el lado interno de la barda en su estado original. La barda podrá quedar alojada completamente o una mitad dentro de los lotes.

1.4 Áreas comunes: Todas las vialidades, banquetas, camellones, casa club, ciclo pista, pérgolas, lagos, arroyos, acceso principal y acceso secundario junto con sus respectivas de vigilancia, barda perimetral, áreas verdes, parques y todos los elementos que estos puedan contener, junto con los servicios de infraestructura en general, son **propiedad común** de todos los condóminos.

1.5 Drenaje pluvial: Con el fin de hacer un óptimo aprovechamiento del agua, frenar la contaminación de los ríos y arroyos del Estado de Puebla, aplicar el debido tratamiento a las aguas residuales sin desperdicio de energía, y porque lo marca la ley, es obligatorio construir **drenajes sanitarios separados del drenaje pluvial**. El agua pluvial deberá ser captada en registros especiales que la canalizaran al colector pluvial. De igual manera es obligatorio conectar cada uno a la red correspondiente. La conexión incorrecta de los drenajes puede ocasionar regresos durante lluvias fuertes. La Administración del Condominio podrá, en cualquier momento, verificar el cumplimiento de esta norma y en caso de encontrar algún incumplimiento, será obligación del propietario realizar a su costo todas las demoliciones y obras necesarias para la adecuada reconexión, además de hacerse acreedor a la sanción correspondiente contemplada en este reglamento.

1.6 El diseño y ubicación de los muretes de acometidas eléctricas, estará establecido por la administración y serán construidos por los propietarios.

1.7 Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de Uso de Suelo (CUS):

Para los lotes plurifamiliares el **COS Y CUS se establece en el plano individual** de cada lote. Los metros cuadrados permitidos para cada departamento será 140m<sup>2</sup> como mínimo y el máximo será ilimitado.

Es obligación del Propietario el llevar a cabo todos los trámites ante las autoridades competentes para obtener la fusión oficial previamente a la autorización del proyecto.

## **9. Respecto a las edificaciones**

2.1 Acceso a lotes: Los caminos de acceso están predeterminados para minimizar el

impacto visual sobre los elementos naturales importantes del lote. Cada lote podrá incluir en su diseño un solo acceso vial de máximo 4.0 (cuatro) metros de ancho.

No se permite **bloquear ninguna calle**, banqueta, registros, área verde o área restringida con reja, caseta de vigilancia, etc. Cualquier petición de modificación a la urbanización o instalaciones deberá ser presentada por escrito a La Administración, y esta podrá ser autorizada o denegada en todo momento

No se permite a ningún CONDOMINO construir e instalar **topes, vibradores, vados** o cualquier elemento que obstruya el flujo vehicular o haga disminuir su velocidad.

2.2 Restricciones de altura. Los **lotes plurifamiliares** deben respetar las siguientes restricciones en altura:

- a) El **número de niveles** permitido para los **lotes plurifamiliares** será planta baja más cuatro niveles.
- b) La planta baja podrá tener una **altura con respecto a la banqueta no mayor a 3.60 mts** (tres metros con sesenta centímetros) de piso terminado a piso terminado.
- c) Para los niveles superiores podrán tener una **altura no mayor de entepiso de 3.40 mts.** (tres metros con cuarenta centímetros) de piso terminado a piso terminado
- d) Adicionalmente, se contará con 2.30 mts (dos metros con treinta centímetros) de altura para los cubos de elevadores y pretilos de azotea, que deberán cubrir tanques de gas, antenas, etc.
- e) Los lotes plurifamiliares deberán respetar una superficie mínima de metros cuadrados de construcción de departamentos.

| Calle    | Lote | M2 mínimo depto |
|----------|------|-----------------|
| ATL      | 1    | 140             |
| ATL      | 3    | 140             |
| SANTIAGO | 1    | 140             |
| SANTIAGO | 3    | 140             |
| SANTIAGO | 5    | 140             |

Fig. No. 1 Tabla M2 mínimo por departamento.

2.3 Las restricciones de construcción de los **lotes plurifamiliares** están establecidas en el plano individual del lote.

- F. **Frontal:** Para todos los lotes plurifamiliares, no se podrá construir **nada** en una franja de **5.0** metros al frente de cada lote, en esta restricción el desarrollador podrá ubicar registros y pasos de tubos los cuales bajo ningún motivo podrán ser modificados.
- G.

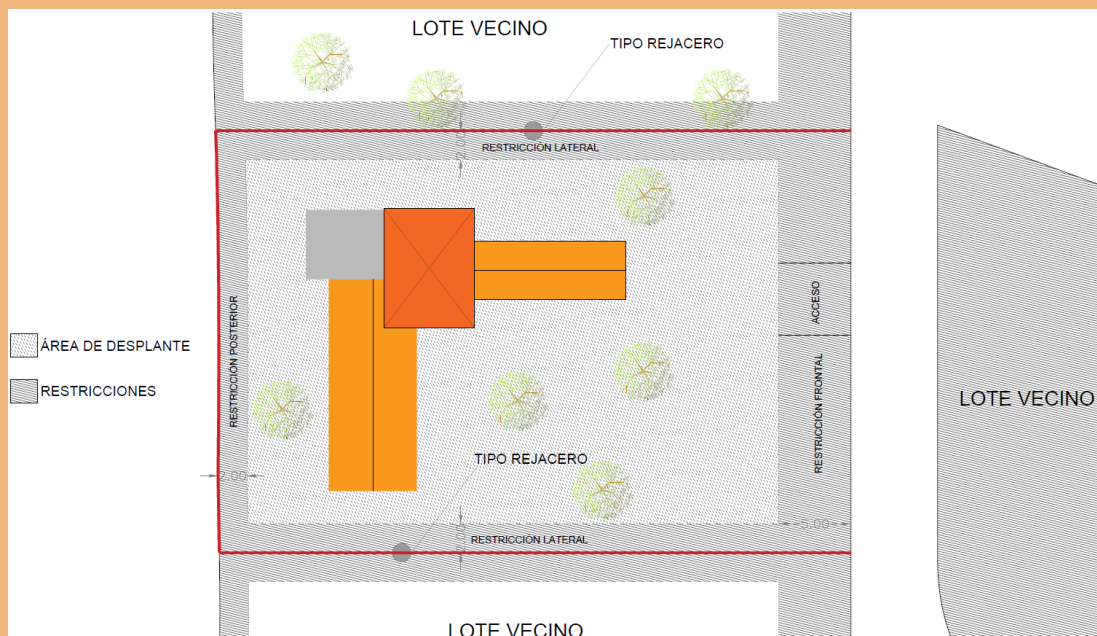


Fig. No. 2 Croquis de restricciones y Área de desplante

Es obligatorio conservar como **mínimo una franja de 3.0 metros** al frente del lote, solo con pasto natural dentro de la restricción frontal de 5.0 metros. En ningún caso se permitirá cualquier otro tipo de vegetación. (Fig. No. 4)

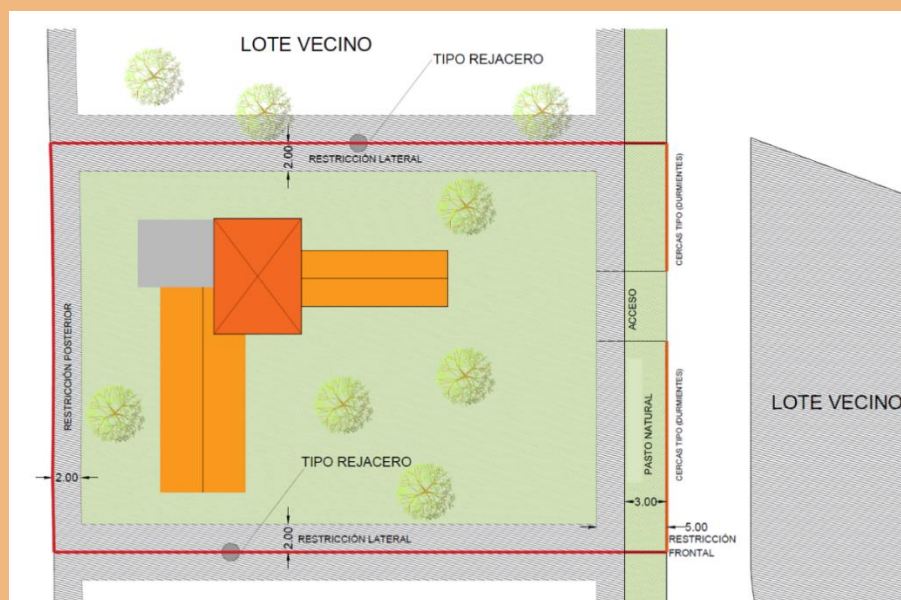


Fig. No. 4 Croquis de restricciones, franja con pasto natural y ubicación de cerca tipo

No está permitida ningún tipo de vegetación artificial al exterior. Ninguna planta o árbol podrá invadir la vialidad con sus raíces o ramas.

H. **Fondo:** Para todos los lotes plurifamiliares, no se podrá construir **nada** en una franja de **2.0 metros** al fondo de cada lote.

I. **Lateral:** Para todos los lotes plurifamiliares, no se podrá construir **nada** en una franja de **2.0 metros** en las colindancias laterales entre ellos, y entre lote y área verde. En ningún caso está permitido que los volados invadan restricciones.

Si el propietario cuenta con mascotas deberá de colocar una **REJACERO** en color verde de 2.00 mts. de altura en sus colindancias laterales y trasera. Como la que se muestra en la figura no. 3. marca **DEACERO, MODELO CLÁSICA, COLOR VERDE**.

En caso de no contar con mascotas se le invita al uso de rejacero,

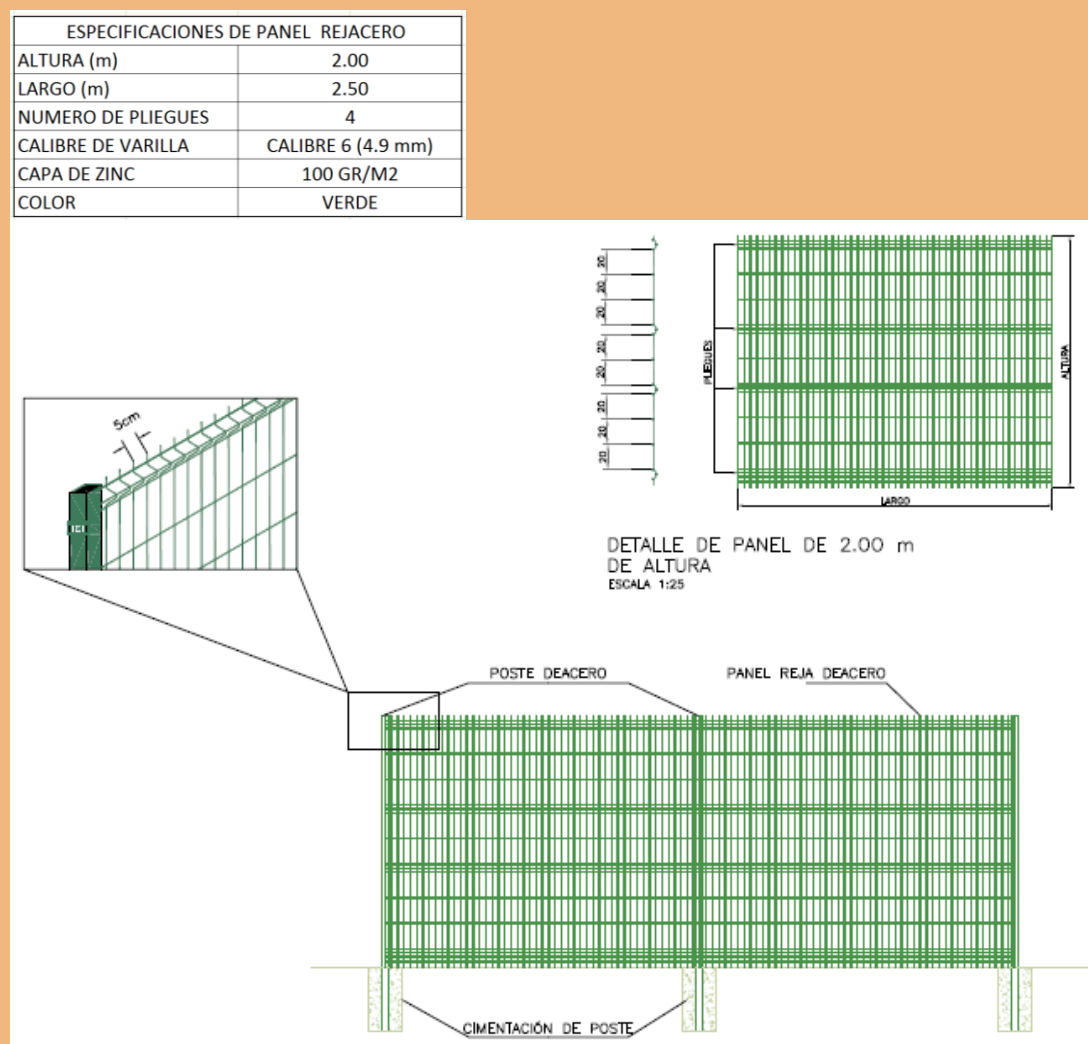


Fig. No. 3 Detalle Rejacero (2.00 mts.)

Como elemento divisorio entre los lotes ya sea de manera trasera o lateral, se permitirá el uso de setos con una altura de 2.00 metros.

**CASO A (sin mascota)**

**CASO B (con mascota)**



Fig. No. 4 Croquis restricciones, caso con o sin mascota.

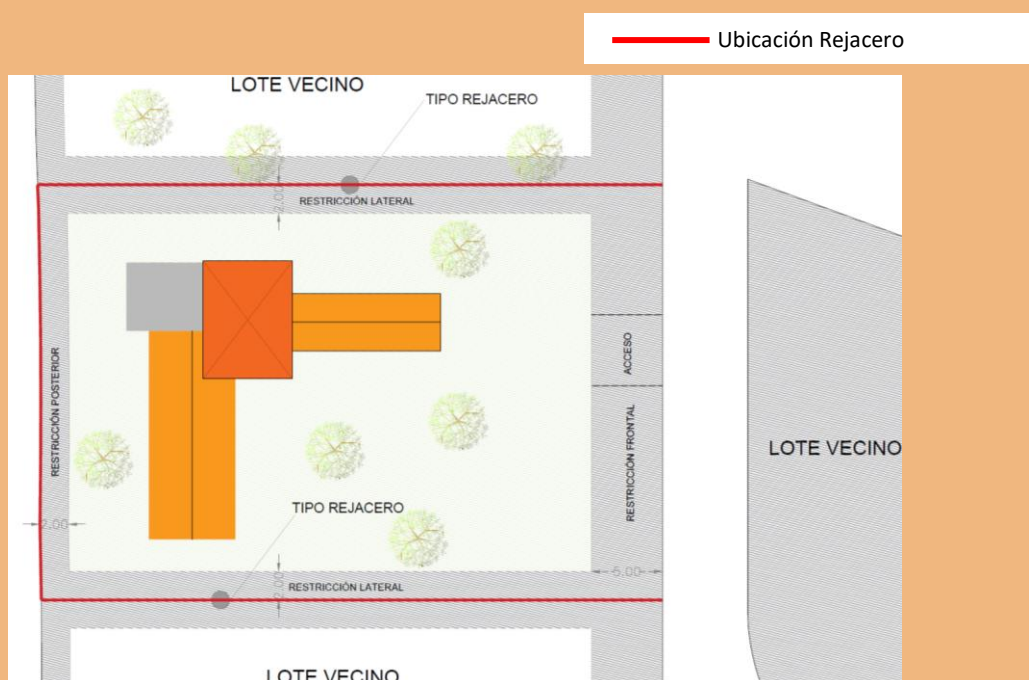


Fig. No. 5 Croquis restricciones, ubicación rejacero.

J. En lotes con **forma irregular**, la Administración podrá o no aplicar restricciones especiales.

K. En todo momento se deberá conservar el estado original de la barda perimetral.

Las restricción frontal, lateral y trasera de todos los lotes podrán ser utilizadas por el Administrador para alojar instalaciones de cualquier tipo, incluyendo registros,



pozo de visita, cunetas pluviales, etc., bajo ninguna circunstancia se podrá cambiar la ubicación de dichos elementos y no podrán ser demolidos, alterados, y/o modificados.

Es responsabilidad del propietario verificar las restricciones que aplican a su lote en el plano individual que forma parte de su contrato de compra-venta (Anexo B).

- C. En caso de colindancia trasera o lateral con áreas verdes, el propietario del lote podrá colocar una puerta que de acceso directo a dichas áreas, **la puerta debe aportar calidad y buen gusto, además de contar con la aprobación del consejo de arquitectura**, el cual en todo momento podrá negar la instalación de la misma.
- D. La cimentación de cada vivienda deberá respetar en todo momento las raíces de los árboles que existan dentro del lote. Para garantizar integridad física de los árboles solo se permite el uso de zapatas aisladas o pilas.

#### 2.4 Cajones de estacionamiento:

Los **lotes plurifamiliares** deberán considerar dos cajones de estacionamiento por cada vivienda más un 10% del total de los cajones **para visitas**.

Las medidas mínimas por cada cajón de estacionamiento serán 2.50 metros (dos metros y medio) de ancho y 5.0 metros (cinco metros) de largo.

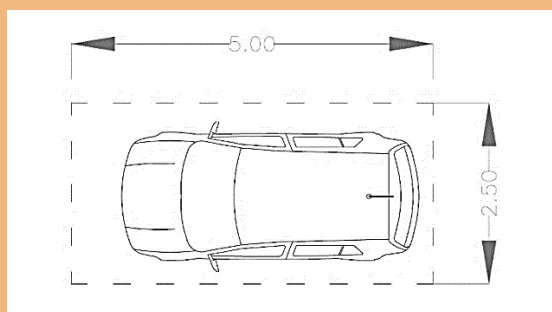


Fig. No. 7 Detalle de cajones de estacionamiento

#### 2.5 Conservación de vistas.

No se permitirán construcciones fijas o móviles tales como techos, sombreadoras, etc., en las **franjas de restricción** y éstas serán para uso exclusivo de jardinería y/o área verde.

No se podrán instalar **antenas** parabólicas, para radio o televisión en las zonas de restricción. Dichos elementos deben quedar ocultos a la vista de otras residencias, de la calle y de espacios abiertos.

El **tanque de gas, tinaco, tendederos, y/o contenedores de basura**, no podrán ser visibles desde ninguna de las 4 fachadas del lote, por lo cual deberán contar con una protección contra la visibilidad que cubra perfectamente su altura.

Está prohibido colocar **publicidad** de cualquier tipo que sea visible a los bulevares principales o áreas verdes.

En el caso que se necesite promocionar la venta de terrenos o casas, solamente se permitirá la propaganda para venta o renta correspondiente al inmueble mismo y deberá



ubicarse dentro del lote respectivo. Además, no debe ser visible desde los bulevares principales o áreas verdes.

Queda prohibido colgar letreros de las construcciones, terminadas o en proceso.

Para los **lotes plurifamiliares**, durante la etapa de construcción, se permitirá la colocación de publicidad hasta en el 50% de la superficie del tapial que delimite la construcción. Una vez terminado el edificio se permitirá la colocación de hasta dos anuncios de 2.0 x 3.0 metros, en alguna de las zonas de restricción, previa autorización del Administrador. Está prohibido colocar anuncios en azotea.

## 2.6 Iluminación exterior y señalización.

Se deberá respetar en todo momento la ubicación de **los bolardos y postes de iluminación y cámaras de vigilancia, los cuales se ubicarán en el proceso de urbanización del Condominio.**

La iluminación exterior deberá ser de diseño indirecta.

Toda luz exterior será luz cálida o amarilla, esta tendrá que ser con arbotantes o nichos. Está prohibido el uso de luz fluorescente, neón, vapor, mercurio o similar.

Los postes de lámparas urbanas **no están permitidos.**

Todas las viviendas contarán en su fachada frontal con el **Número Oficial**. Queda estrictamente prohibido mover, cambiar o retirar el mismo.



Fig. No. 8 Detalle número oficial

## 10. Estilo arquitectónico

Con la finalidad de lograr un conjunto habitacional estéticamente armónico, que proporcione una alta calidad de vida y la correspondiente plusvalía, a continuación, se establece un **estilo arquitectónico objetivo**.

Éste define una arquitectura genérica, que no limite la creatividad del diseñador, pero al mismo tiempo oriente una unidad del conjunto.

El estilo deseado es la **Arquitectura Mexicana Contemporánea** orientada a la vivienda que aporte calidad, sentido común, clase y buen gusto. Esta deberá incluir materiales naturales y una integración respetuosa a la naturaleza.

Se prohíben los estilos folkloristas como: inglés, francés, chino, japonés, árabe, etc.

Cualquier proyecto no convencional podrá ser sometido a revisión por el comité de arquitectura el cual podrá aprobar o no la autorización del proyecto.

3.1 Techos. Se permitirá el uso de techos planos y techos inclinados. En caso de tener techos inclinados, la inclinación de los mismos no deberá tener una pendiente menor a un ángulo de 12° ni mayor a 30°. El uso de teja es permitido siempre y cuando sea de color natural o térreo.

Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, pero en estos casos, las superficies cubiertas con estos elementos se sumarán a los metros del COS.

Se recomienda que los aleros tengan un mínimo de volado de 0.90 cm. y un máximo de 1.60m. Los cuales no se consideran para efectos del COS.

### 3.2 Materiales de acabados en superficies exteriores

No se permitirá la aplicación externa de elementos plásticos, recubrimientos metálicos reflejantes, adocreto, granito, acrílico, asbesto, alucobond, P.V.C. y otros materiales cuya apariencia no se ajuste con la filosofía del diseño de Condominio El Carmen.

No se permitirá el uso de cristales tipo espejo, ahumados o polarizados en ninguna tonalidad. No pueden ser utilizados en los exteriores de las residencias: cancelería de aluminio dorado o similar.

### 3.3 Color de muros exteriores.

El color de los muros exteriores deberá armonizar con el sitio y el paisaje en todo momento. El color de la residencia deberá ser en colores cálidos y con tonos terrosos, los tonos permitidos son **claros y neutros (blanco, arenas y beige)**; se podrá tener algunos **detalles en color**, pero éstos deberán ser autorizados por la Administración en su tono y área a cubrir.

3.4 Instalaciones y elementos exteriores. Todos los elementos que se pretendan establecer sobre los techos, tales como tragaluces, tiros de chimenea, ventilas, canalones y bajadas pluviales, se deberán integrar lo más posible al diseño de las cubiertas con el propósito de minimizar su presencia.

En el caso de los tragaluces, estos deberán de ser en cristal esmerilado para evitar los reflejos.

Los tiros de las chimeneas deberán estar terminados con los mismos materiales utilizados en la construcción principal

Todos los demás salientes como balcones, pérgolas, marquesinas, terrazas, pasamanos y escaleras exteriores deberán integrarse al diseño de la construcción e igualar o complementar el color de la superficie de la que se proyectan.

3.5 Patios de servicio. En todo caso, cualquier proyecto debe contemplar que se evite que los tanques de gas, cualquier tipo de calentadores, tinacos, antenas, medidores, tendedores, botes de basura y elementos que son parte de los espacios de la vivienda y de las instalaciones, emitan olores, ruidos y éstos deben quedar ocultos a la vista de otras residencias, de la calle y de espacios abiertos.

## 11. Previo a la ejecución de la obra

Los CONDÓMINOS deberán seguir los siguientes pasos:

- s) Solicitar al ADMINISTRADOR el deslinde de su propiedad, para determinar la ubicación exacta de su lote y las medidas correspondientes.
- t) Solicitar al ADMINISTRADOR cotas y ubicación de tomas y descargas domiciliarias.
- u) Antes de poder iniciar la construcción de la vivienda, el propietario, deberá solicitar al ADMINISTRADOR, la guía que contiene las normas para aprobación de proyecto para el desarrollo Condominio El Carmen en Atlixco. Una vez presentados los planos arquitectónicos y de instalaciones, según los cuales se va a llevar a cabo la obra y cumpliendo con la calidad del Condominio y las restricciones establecidas, éstos serán aprobados.
- v) El COMITÉ DE ARQUITECTURA tendrá 14 días naturales para revisar y emitir su dictamen, en el caso de lotes individuales, y 21 días en el caso de lotes plurifamiliares; el dictamen podrá ser de rechazo, aprobación condicionada, o aprobación, no pudiendo negar ésta última sin causa justificada.
- w) Después de que el proyecto arquitectónico haya sido aprobado por el ADMINISTRADOR, el propietario deberá gestionar: contrato con C.F.E y Licencia de Construcción expedida por el H. Ayuntamiento del Municipio de Atlixco. Una vez tramitados estos requisitos, se deberá entregar una copia al ADMINISTRADOR, el cual proporcionará el Formato de Autorización de Inicio De Obra al propietario.
- x) Previo a la ejecución de construcción dentro del predio, el propietario deberá hacer un depósito en garantía de \$200,000 a la cuenta que el Administrador le indique. Dicho depósito en garantía, se regresará íntegramente al propietario, una vez terminada y se compruebe que dicha construcción no causó daño alguno a área común o área privativa en el desarrollo el Carmen.

En caso de que alguna construcción se suspenda por un lapso mayor de 180 días naturales, dicho depósito se destinará para su demolición evitando vistas que afecten la imagen del desarrollo.

- y) En caso de que alguna obra se inicie sin contar con PLANOS AUTORIZADOS y/o el FORMATO DE AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA, se le prohibirá la entrada a los trabajadores de dicha obra por un plazo de 30 días naturales y el propietario se hará acreedor a una sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento y que solo podrá ser modificada por acuerdo de la Asamblea.
- z) El ADMINISTRADOR podrá ordenar al propietario la demolición de todos los trabajos que éste realice fuera de lo establecido en los planos que le fueron autorizados; de no cumplir de inmediato con la demolición se hará acreedor a la sanción establecida.
- aa) En caso de controversia sobre la aprobación del proyecto, el propietario solicitará la intervención del Comité de Vigilancia, cuyo fallo será inapelable.
- bb) Al inicio de la obra, el propietario deberá construir dentro de su predio una caseta provisional para el resguardo de sus materiales de construcción, así como rentar los sanitarios portátiles necesarios para uso del personal de construcción y ubicarlos también dentro de su predio, manteniéndolos en todo momento aseados y sin malos olores. Cualquier bodega o caseta temporal deberá localizarse dentro del área del

predio en lugares que no afecten las vistas o imagen del desarrollo, sin rebasar la altura de tres (3.00) metros.

- cc) Se deberá colocar en el predio durante todo el periodo de la construcción malla sombra de 1.85 mts. de altura con respecto a las áreas exteriores.
- dd) El constructor está obligado a la colocación de triplay y/o entarimados de plásticos para evitar el contacto directo con el suelo de cualquier tipo de escombros, desechos, revolturas de concreto y/o residuos peligrosos previniendo cualquier el daño al medio ambiente.
- ee) Contratar servicio de energía eléctrica con su respectivo medidor en Comisión Federal de Electricidad, ya que no se permitirá la conexión a la red del CONDOMINIO en forma provisional. En caso de conexión no autorizada a la red condominal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.
- ff) Contratar la conexión para el suministro de agua, instalación de medidor y conexión a la red de drenaje ante la autoridad correspondiente. En caso de conexión no autorizada a la red condominal, se hará acreedor a la sanción económica según el tabulador establecido en este Reglamento.
- gg) Deberá nombrar un arquitecto o ingeniero responsable de la obra, mismo que registrará todos sus datos ante el ADMINISTRADOR, quién deberá ser notificado de inmediato en caso de cambio del responsable de obra.
- hh) Expedir una fianza por daños y perjuicios por el valor que fije el Comité de Vigilancia, a favor del condominio.
- ii) Gestionar un seguro de responsabilidad civil.
- jj) En caso de re-venta del lote, el vendedor deberá informar al comprador del presente reglamento.

## **12. Inicio de construcción**

Al empezar la construcción de la obra, se deberá observar las siguientes regulaciones:

- n) Se deberá proteger la vialidad y banqueteta (según sea el caso) frente al predio a construir, con el fin de que al término de la obra quede en el mismo estado y con el diseño original. Al terminar la obra deberá solicitar la verificación del estado de la vialidad y/o banqueteta; si alguna ha resultado dañada deberá solicitar la reparación o restitución, que se llevará a cabo a su costo.
- o) El material de excavación y desperdicios de construcción deberán ser retirados fuera del CONDOMINIO. No está permitido tirar o guardar materiales o escombros en predios del conjunto, en caso de hacerlo el propietario se hará acreedor a la sanción establecida en el tabulador de este Reglamento. No se permite almacenar, ni siquiera de manera temporal, material y/o equipos sobre banquetas, calles, áreas comunes, federales o cualquier otra que no sea el predio donde se construye.

La tierra vegetal producto de excavación podrá ser recibida por el administrador, notificándolo previamente, para que indique donde colocarla.

- p) Los materiales de construcción deberán ser recibidos dentro del horario de trabajo del personal de construcción (de 8:00 a 18:00 horas.), y los camiones que entren al CONDOMINIO a descargar o retirar material, serán únicamente de dos ejes (camiones tipo rabón), y por ningún motivo podrán ser más pesados o de mayor tamaño.
- q) La circulación de plataformas para transporte de equipos mayores requerirá autorización por escrito del Administrador, el peso máximo que podrá circular por las vialidades del CONDOMINIO será de 10 toneladas; cualquier desperfecto a los pavimentos, guarniciones y andadores que los equipos ocasionen deberán ser pagados o reparados por el propietario de la obra.
- r) La velocidad máxima de cualquiera de estos transportes es de veinte (20) kilómetros por hora.
- s) Cualquier derrame de concreto premezclado o cualquier otro material en las calles, áreas privadas, comunes o federales dentro del Desarrollo es responsabilidad del propietario de la obra y corre a su cargo y costo todas las reparaciones y limpieza.
- t) Los cortes o rellenos proyectados para cualquier obra, serán tales que no perjudiquen a los predios colindantes, ni los obliguen a llevar a cabo alguna obra de protección o contención en particular.
- u) El propietario deberá entregar al Administrador un listado de los trabajadores con altas y bajas, pagar costo de sus credenciales y asegurar que las porten.
- v) El horario de los trabajadores será de lunes a jueves de 8:00 am a 6:00pm y viernes de 8:00 am a 3:00 pm, días hábiles, no se permite laborar en días feriados.

Se deberá coordinar con la administración días y horarios para las fechas de vacaciones.

- w) El propietario deberá establecer un espacio dentro del predio para que coma el personal, quedando prohibido hacer uso de áreas comunes o camellones para comer o reunirse. Está prohibido tomar cualquier clase de bebida alcohólica y el consumo de enervantes o estupefacientes. La infracción a este punto es motivo para suspender la obra y prohibir el acceso a las personas que se encuentren implicadas.
- x) Queda prohibido armar campamentos o dormitorios dentro del Desarrollo. El personal de construcción deberá abandonar el CONDOMINIO al término de sus labores, pues únicamente se autoriza la estancia de una persona como velador de obra.
- y) Los radios y aparatos de sonido deben mantener un volumen adecuado (de 40-50 decibeles como máximo) y evitar el uso de aparatos que producen ruido fuera de horarios de trabajo.
- z) El arquitecto o ingeniero responsable de la obra deberá tener cuidado en el control de su personal, teniéndolos plenamente identificados, prohibiéndoles la ingestión de bebidas embriagantes, uso de cualquier tipo de enervantes o armas. Les solicitará una credencial de identificación y les proporcionará una identificación personal para que tengan acceso al CONDOMINIO.

### 13. Terminación de Obra

El propietario de la obra tiene la obligación de solicitar al Administrador la acreditación de terminación de Obra, solicitar la liberación del depósito en garantía, y tramitar la Terminación de Obra ante el Municipio.

Tabulador de sanciones.

| Acción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sanción      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Por iniciar obra sin planos autorizados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | \$200,000.00 |
| Por no demoler construcción realizada fuera de los planos autorizados, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                  | \$200,000.00 |
| Por iniciar obra sin Formato de Inicio de Obra, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                                         | \$200,000.00 |
| Por conectarse a la red condominal de agua o electricidad sin autorización de la administración o de forma clandestina, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador. | \$200,000.00 |
| Por no conectar a drenajes separados pluvial y sanitario, deberá realizar la reparación de los daños que se hubieren causado y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la reparación que el desarrollador maestro realice, de los daños que se hayan generado, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                               | \$200,000.00 |
| Por vaciar escombros en lotes vecinos, deberá remover el escombros de los lotes afectados y además pagará la sanción estipulada en el presente tabulador, o bien, pagará la remoción que el desarrollador maestro lleve a cabo, de los escombros en cuestión, pagando además la sanción estipulada en el presente tabulador.                                                                                                     | \$200,000.00 |
| Por destruir, derribar, podar, talar o dañar cualquier árbol ubicado en área común o área privativa en el desarrollo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | \$200,000.00 |

14. Cualquier controversia respecto a este REGLAMENTO, deberá ser presentada ante la ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO para su análisis y resolución.

Este reglamento no aplica para la casa club por ser un bien común del condominio. En caso de tener que hacer alguna modificación a la misma deberá de hacerse previo acuerdo de la Asamblea y conforme a la ley.

FIN DE REGLAMENTO DE CONTRUCCIÓN LOTES PLURIFAMILIARES



## **CAPÍTULO V**

### **REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO DE LA CASA CLUB DEL CONDOMINIO**

#### **INTRODUCCIÓN:**

El Condominio “EL CARMEN”, es un Régimen de Propiedad en condominio horizontal, debidamente constituido bajo la legislación de la República Mexicana, en la que se especifica que es un condominio residencial formado por unidades privativas, para casas unifamiliares y plurifamiliares y que cuenta con áreas comunes con instalaciones funcionales, teniendo como finalidad el dotar a sus Condóminos de un entorno privado que ofrece tranquilidad y seguridad, producto de una armoniosa convivencia familiar y social, el cual tiene su domicilio en Carretera a Nexatengo número 2402, Colonia Emiliano Zapata, en el Municipio de Atlixco, Puebla.

El desarrollo residencial se integra por 229 unidades privativas de las cuales 224 son de vocación unifamiliar y 5 lotes de vocación plurifamiliar para la construcción de edificios, mismos que, además cuentan con áreas comunes con una superficie total de 144,954.970m<sup>2</sup> que están integradas por áreas de jardines, vialidades, lagos, andadores, Casa Club, canchas de tenis, áreas de estacionamientos, área de cárcamo de bombeo, área de barda perimetral, área de alberca, área de huerta, área de accesos, área de cuartos de instalaciones, área de caseta de vigilancia, área de pozo para riego, área de contenedor de basura, área de paradero de autobús, ductos de instalaciones, red de instalación eléctrica general, red de instalaciones hidráulicas general, y todos aquellos que por Ley o destino deban considerarse como partes comunes y que no estén destinados al uso exclusivo de la propiedad individual, de las que cada Condómino, tiene el derecho de propiedad al porcentaje indiviso de su unidad privativa.

Todos los Condóminos tienen los derechos y obligaciones que en el acta constitutiva del Condominio y en su Reglamento de Administración se señalan, estableciéndose asimismo que el Condominio y la Casa Club, será administrado por la Asociación Civil sin fines de lucro denominada “Residencial el Carmen, A.C.”, la cual designará a un Administrador, concediéndole facultades y obligaciones, y en ejercicio de las mismas expidiendo el presente reglamento, de uso y disfrute de las áreas comunes e instalaciones de la Casa Club “EL CARMEN”, en Atlixco, Puebla.

El presente reglamento tiene por objeto establecer las normas para el buen uso, funcionamiento y mantenimiento de las áreas comunes e instalaciones de la Casa Club que se ubica dentro del Condominio denominado “EL CARMEN” en el Municipio de Atlixco, Puebla; la forma de administrar y operar la misma; y, las restricciones de los Condóminos, visitantes e invitados y en la forma y términos que se establecen en los capítulos y artículos siguientes.

Este Reglamento forma parte integral del Reglamento de Administración y Condominio del Condominio “EL CARMEN” y para su modificación se requiere la conformidad de un acuerdo por Asamblea del Condominio “EL CARMEN”, tomada por la mayoría del 80 % (ochenta por ciento) de los indivisos totales de “EL CARMEN”, los que deberán estar presentes aún en segunda convocatoria, por lo que no puede ser modificado por mayoría simple.

## **CAPITULO I-**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTICULO PRIMERO. - USO Y RESPONSABILIDAD EN CASO DE ACCIDENTES.**

Las cuotas condominales de mantenimiento durante el primer año de vida del Condominio “EL CARMEN”, serán fijadas anualmente por el Desarrollador que constituyó el Condominio, y dichas cuotas se mantendrán vigentes hasta que exista una Asamblea Extraordinaria de Condóminos que fije una variación a éstas.

Los Condóminos, que estén al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, así como, sus familiares directos e invitados tendrán derecho a usar y disfrutar de las instalaciones de la Casa Club “EL CARMEN”. Los Condóminos que **NO** estén al corriente de sus pagos de cuotas de mantenimiento, no podrán hacer uso de las instalaciones de la Casa Club. Invariablemente, todos los Condóminos, familiares e invitados podrán hacer uso de las instalaciones de la Casa Club, sujetándose a los horarios y normas establecidas en el presente reglamento.

El uso de la Casa Club, es por cuenta y riesgo de los Condóminos, de sus familiares directos y de los invitados, por lo que, la Administración no se hace responsable por accidentes, robo o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios.

La Casa Club “EL CARMEN”, estará abierta a Condóminos e invitados conforme al horario de atención y servicio que anualmente se apruebe por la Asamblea del Condominio y que

será colocado por la Administración en un lugar visible en la entrada de la Casa Club para la debida publicidad ante los Condóminos.

La Casa Club “EL CARMEN” estará fuera de servicio los días **MARTES**.

#### **ARTICULO SEGUNDO. – ACCESO A LA CASA CLUB.**

Para poder hacer uso de la Casa Club en el Condominio “EL CARMEN”, los Condóminos, y sus familiares directos, deberán estar registrados en la Administración y contar con su identificación y tarjeta de consumo, para tener acceso a las instalaciones. Igualmente, todos los invitados, deberán mostrar la identificación que les será proporcionada por la Administración, la cual especificará el número de la unidad privativa y que la misma le dará derecho a realizar consumos dentro de las instalaciones de la Casa Club. Esta tarjeta/identificación, será personal e intransferible, en el caso de pérdida o robo, deberá ser reportada a la Administración.

Tomando en cuenta que la tarjeta de consumo es individual e intransferible, los invitados de los Condóminos de la Casa Club siempre deberán estar acompañados por el Condómino que los haya invitado.

El personal de vigilancia podrá solicitar la exhibición de la identificación a cualquier persona que ingrese a la Casa Club en el Condominio “EL CARMEN”. Si por cualquier motivo el Condómino, no tenga en su poder su tarjeta de consumo e identificación, deberá dar su número de la unidad privativa o lote y el personal de vigilancia a su vez lo cotejara en la Administración.

#### **PERSONAL DE SERVICIO DOMÉSTICO DE LOS CONDÓMINOS.**

Todas las personas que trabajan directamente para Los Condóminos, que de forma enunciativa y no limitativa pueden ser: servidumbre en general, choferes, guardias de seguridad, niñeras, enfermeras(os), maestros, entrenadores, fisioterapeutas, en este reglamento, a todos ellos se les designará con la denominación “personal de servicio doméstico”.

La conducta y comportamiento del personal de servicio doméstico será única responsabilidad del Condómino a cargo de sus servicios, aún y cuando dichos servicios sean prestados directamente a los familiares directos y /o a los visitantes que requieran estos servicios.

La Administración deberá registrar a todo el personal de servicio doméstico y ligarlo con un Condómino específico, sin embargo, ni los choferes, ni los guardias de seguridad, podrán ingresar a Casa Club.

Las niñeras y/o la servidumbre en general a cargo del Condómino, podrán acompañar a los niños menores de ocho años, a todos los lugares de la Casa Club en donde puedan entrar, sin embargo, no podrán hacer uso para sí mismos de las siguientes instalaciones: alberca, canchas de tenis, gimnasio, baños, vestidores, regaderas, vapor, spa, locker's, y deberán hacer uso de los baños que utiliza el personal administrativo de la Casa Club.

Por regla general, el personal de servicio doméstico **NO** podrá usar las instalaciones de la Casa Club como si fuera un Condómino; y, solo en casos especiales, el Condómino le podrá dar la calidad de invitado a cierto personal de servicio doméstico, situación que quedará a entero criterio de la Administración y en su defecto de los órganos de gobierno de la Asociación Civil del Condominio "EL CARMEN".

#### **ARTICULO TERCERO. - FAMILIARES DIRECTOS.**

Se entiende por familiares directos del Condómino los siguientes: el cónyuge y los descendientes directos hasta el primer grado.

#### **ARTICULO CUARTO. - INVITADOS.**

Se considera invitados, quienes no tengan la titularidad como Condóminos en el Condominio "EL CARMEN", y que están acompañados de un Condómino, el cual, será responsable de su conducta al hacer uso de las instalaciones de la Casa Club. Todos los invitados, deberán estar debidamente registrados en la administración, y así mismo, está terminantemente prohibido, que, el "invitado", a su vez, invite a otras personas al Condominio y Casa club "EL CARMEN".

La administración podrá a su criterio negar el ingreso a alguno de los invitados, cuando haya motivación y fundada razón para considerar que su ingreso sea inconveniente o no se encuentre acompañado del Condómino.

#### **ARTICULO QUINTO. - PROHIBICIONES.**

Queda estrictamente prohibido a los Condóminos e invitados los siguientes puntos:

- a) Introducir dentro de las instalaciones de la Casa Club del Condominio, cualquier clase de animales o mascotas. Fuera de la Casa club y dentro del área común, está permitido que las mascotas domésticas sean conducidas por su propietario, siempre y cuando con el uso de la correa correspondiente. El Condominio “EL CARMEN”, cuenta con las facilidades de un área exclusiva de mascotas, en la cual, todas ellas, podrán convivir libremente. El personal de seguridad y vigilancia indicará el área exclusiva de mascotas a Condóminos y visitantes. (Excepciones serán autorizadas por la Administración).
- b) Entrar en el restaurante de la Casa Club en traje de baño húmedo y/o mojado, caminar descalzo fuera del área de albercas, baños o vestidores.
- c) Jugar o practicar algún deporte, sin la ropa adecuada para el ejercicio de dicho deporte. Ejemplo: Uso exclusivo de traje de baño en albercas, uniforme en canchas de tenis, paddle, uso exclusivo de calzado y equipo adecuado en el gimnasio y spa.
- d) Introducir a las instalaciones de la Casa Club del Condominio, cualquier tipo de bebida o comida por su propia cuenta, para el caso de eventos especiales deberán sujetarse a las disposiciones que se marque en el presente Reglamento o en las disposiciones que al respecto aplique la Administración del Condominio.
- e) Estacionar vehículos sin respetar los espacios señalados en el área de estacionamiento, o dejarlos en el estacionamiento de la Casa Club del Condominio “EL CARMEN” toda la noche.
- f) Introducir a la Casa Club del Condominio, músicos o artistas de cualquier clase sin previa autorización de la Administración, quien, en el caso de eventos especiales, establecerá las reglas que apliquen al caso en concreto.
- g) En la Casa Club, está prohibido tirar basura o desperdicios fuera de los lugares señalados para ello, dichos desperdicios deberán ser separados en orgánicos e inorgánicos.
- h) Introducir a la Casa Club del Condominio cualquier tipo de explosivos o armas de cualquier tipo, rifles, armas blancas, pistolas de aire, diábolos o municiones, sustancias inflamables, tóxicas o peligrosas, así como, personal de servicio doméstico armado (escoltas, choferes y guardaespaldas).
- i) Introducir a la Casa Club del Condominio, cualquier tipo de drogas, enervantes o estupefacientes.

J) El Condómino que rente su propiedad privativa, **NO** tendrá derecho de uso de la Casa Club durante el tiempo que esté en arrendamiento pues el Arrendatario gozará de dicho uso.

k) Realizar cualquier acto contrario a la moral y las buenas costumbres a discreción de la Administración, o a lo expresamente estipulado en este reglamento y el Reglamento de Administración y Condominio del Condominio “EL CARMEN”.

l) Organizar ventas o vendimias, rifas, apuestas, o cualquier otro de naturaleza análoga, así como; fijar anuncios o propaganda dentro de la Casa Club del Condominio, o utilizar sus instalaciones para exhibir productos u objetos de comercio para su venta, salvo en los casos que la Administración los haya permitido por ser inherentes a eventos especiales permitidos por este Reglamento o a criterio de la propia Administración.

m) Introducir, operar y/o conducir dentro de la Casa Club del Condominio, bicicletas, monociclos, motocicletas, triciclos, patines, patinetas, avalanchas, razor autobalance (de equilibrio eléctrico), drones de cualquier tipo, o similares.

n) Introducir y operar en la Casa Club del Condominio, equipos de sonido y/o altavoces, solamente se podrán operar si dichos equipos son usados con audífonos.

o) La Administración, en caso de demanda excesiva, puede limitar y notificar a los Condóminos el número de invitados a las instalaciones a la Casa Club “EL CARMEN” en temporada vacacional, como es: Semana Santa, vacaciones de verano, puentes, fin de año. Esto con el fin de proporcionar un excelente servicio a Condóminos e invitados.

p) Con el fin de conservar un ambiente familiar y social dentro de la Casa Club “EL CARMEN”, está terminantemente prohibido, proferir palabras altisonantes y conducta ruidosa o escandalosa a criterio de la Administración.

q) Dar instrucción de cualquier disciplina o deporte, con fines lucrativos para el instructor.

r) Todo Condómino y/o invitado, que tenga una queja del personal que presta sus servicios en el Condominio y Casa Club “EL CARMEN”, deberá presentarla personalmente al Administrador, en caso contrario, si el Condómino e invitados deciden llamar la atención al personal operativo, de seguridad y administrativo y ésta es, en forma abusiva, grosera, insultante, agresiva, como; golpear, manotear, empujar, etc. El Condómino, familiares o sus invitados que procedan en la violación de este artículo, se les suspenderá del uso de la Casa Club por tres o seis meses, dependiendo la gravedad de la situación, a criterio de la



Administración y adicionalmente tendrán una sanción económica de \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/00 MN), con cargo a su cuota de mantenimiento.

s) Todo Condómino, familiar directo e invitado, que, de forma deliberada, rompa, maltrate o destruya el mobiliario, equipo, instalaciones de la Casa Club, se le hará una nota de cargo para reponer el bien destruido o maltratado, con independencia de la sanción económica a criterio de la Administración.

t) La violación de los incisos del presente artículo por parte de Condóminos, familiares e invitados será objeto de una sanción económica conforme el capítulo de sanciones, las cuales irán desde los de \$ 5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 MN), hasta los \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/00 MN), aplicados siempre a criterio de la Administración.

Toda sanción económica será aplicada sin EXCEPCIÓN.

## **CAPITULO II-**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS DE LA CASA CLUB DEL CONDOMINIO**

#### **ARTICULO SEXTO. – USO DE CANCHAS DE TENIS Y PADDLE.**

Para el uso de las instalaciones deportivas, los Condóminos y sus invitados, deberán hacerlo con el calzado y ropa apropiada para este deporte.

Para el uso de las canchas de tenis y paddle es necesario contar con la reservación correspondiente, la cual se debe tramitar en la Administración. Las reservaciones, están en estricto orden de solicitud del Condómino, por lo tanto, no hay excepciones de uso sin la previa reservación. Ya que se cuenta con la reservación y una vez completos los jugadores, podrán utilizar las canchas con el procedimiento que se indica a continuación, y podrán continuar jugando siempre que no hubiere Condóminos e invitados en espera.

El procedimiento que se observará será el siguiente:

1) Los Condóminos e invitados interesados en el uso de las instalaciones deportivas deberán presentarse con su credencial de identificación en la Administración, para pedir el uso y horario de las instalaciones. No se permitirá el uso sin previa autorización de la Administración, ni fuera del horario de esta instalación de la Casa Club.

- 2) La asignación de las canchas de tenis y paddle, será únicamente con reservación, la cual deberá estar registrada con 24 horas de anticipación por el Condómino e invitados en la Administración.
- 3) Los juegos tendrán una duración máxima de una hora para singles y una hora treinta minutos para dobles, en el caso de que no exista reservación para uso por otro Condómino, se podrá usar las canchas en horario extendido.
- 4) En caso de contar con un instructor personal, no podrá exceder de una hora, concluido ese tiempo se podrá anotar nuevamente para solicitar asignación y cancha de acuerdo con el horario que determine la Administración.
- 5) La Administración se reserva el derecho de poner fuera de servicio la cancha de tenis y paddle para su mantenimiento o para torneos.
- 6) En los fines de semana y días festivos, o en momentos de mayor afluencia, tienen preferencia equipos de dobles.

Para el uso de las canchas se cumplirán las siguientes normas:

- 7) El encargado del área de control se negará a dar cancha al Condómino que no tenga registrada su reservación.
- 8) No se permitirá la presencia en las canchas a aquellas personas que no sean participantes en el juego. Los espectadores deberán ocupar los lugares o espacios específicamente designados para ellos.
- 9) Solo se permitirá introducir a las canchas agua en recipientes desechables o plásticos (nuca metal o vidrio), los desechos deberán ser depositados en los contenedores correspondientes. En caso de introducir bebidas de otro tipo, se aplicará la respectiva sanción.
- 10) Queda prohibido pelotear contra las alambradas.
- 11) No se permite la entrada a Condóminos e invitados en estado inconveniente que hayan ingerido bebidas embriagantes o utilizado sustancias tóxicas, o que se encuentren bajo la influencia de algún medicamento.
- 12) La violación de los incisos del presente artículo por parte de Condóminos, familiares e invitados será objeto de una sanción económica conforme el capítulo de sanciones, las

cuales irán desde los de \$ 5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 MN), hasta los \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/00 MN), aplicados siempre a criterio de la Administración.

Toda sanción económica será aplicada sin EXCEPCIÓN.

**ARTICULO SEPTIMO.-** Para la celebración de torneos y eventos especiales se cumplirán las siguientes normas:

- a) Previa autorización de la administración, se podrán programar torneos, exhibiciones, entrenamientos, clínicas y apartar las canchas que para estos eventos se requiera.
- b) Solo la administración, está facultada para programar y organizar las competencias internas y designar los jugadores y equipos que han de representar a la Casa Club del Condominio en torneos y campeonatos oficiales, ya sean nacionales o con otros clubes y organizaciones internacionales.

### **CAPITULO III-**

#### **USO DEL GIMNASIO Y SALÓN DE USOS MÚLTIPLES**

**ARTICULO OCTAVO -** Para el uso de las instalaciones del Gimnasio y salón de usos múltiples, los Condóminos y sus invitados, deberán hacerlo con calzado y ropa apropiada para esta disciplina (pants, leotardo, camisetas, etc.) los daños al equipo o instalaciones causados fuera de uso normal serán pagados por el responsable del daño.

Sólo Condóminos e invitados, que sean mayores de 16 años, podrán utilizar los equipos y aparatos del gimnasio, dentro del horario previamente establecido por la Administración, con un límite de 30 minutos en cada aparato, se podrá continuar haciendo rutinas, siempre que no hubiere Condóminos e invitados en espera de los aparatos, por la capacidad del Gimnasio y salón de usos múltiples. Por seguridad e integridad física, **NO** está permitido el uso del Gimnasio a personas menores de 16 años. La persona menor de 16 años que utilice las instalaciones será retirada por el personal de seguridad y vigilancia y se aplicará la sanción correspondiente a la violación de este artículo a criterio de la Administración.

No se permite fumar dentro del gimnasio y salón de usos múltiples, introducir maletas, raquetas, alimentos y bebidas, excepto agua y/o bebidas hidratantes. No se deberá permanecer dentro del gimnasio y del salón de usos múltiples con ropa de vestir.

Está terminantemente prohibido, mover, reubicar o trasladar el equipo del gimnasio a otro lugar de la Casa Club, así como, dejar fuera de su lugar y/o azotar los discos de pesas al terminar de usarlos.

Cada Condómino, tiene derecho de invitar a dos invitados como máximo en el momento de utilizar las instalaciones, esto debido al aforo y equipo disponible dentro del mismo.

La violación de los incisos del presente artículo por parte de Condóminos, familiares e invitados será objeto de una sanción económica conforme el capítulo de sanciones, las cuales irán desde los de \$ 5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 MN), hasta los \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/00 MN), aplicados siempre a criterio de la Administración.

Toda sanción económica será aplicada sin EXCEPCIÓN.

#### **CAPÍTULO IV-**

USO DEL RESTAURANTE, PRIVADO DE RESTAURANTE, LUDOTECA, SALÓN DE JOVENES Y ADULTOS, BAR, TERRAZAS ABIERTAS, SOMBRILLAS Y CAMASTROS.

**ARTICULO NOVENO-** Del uso de: Restaurante, privado de restaurante, ludoteca, salón de jóvenes y adultos, bar, terrazas abiertas, sombrillas y camastros.

En términos generales, no está permitido consumir alimentos y bebidas que no sean las proporcionadas por las áreas de restaurante de la Casa Club “EL CARMEN”.

El servicio que se proporciona de alimentos y bebidas en la Casa Club “EL CARMEN” consiste en desayuno, comida y botanas y snack, dentro de los horarios de operación del restaurante.

Todo el personal que trabaja dentro del restaurante de la Casa Club “EL CARMEN”, ésta sujeta a un esquema de “**PROPINAS**” por parte de la Administración, por lo tanto, se sugiere a Condóminos y visitantes, abstenerse de otorgarlas a todo el personal de la Casa Club.

#### **PRIVADO DE RESTAURANTE-**

Para la organización de eventos particulares menores, que no tengan el carácter político o religioso, éste deberá ser solicitado y una vez evaluado, podrá ser autorizado por la administración, teniendo en cuenta que no es un salón de fiestas.

Se establecen las siguientes restricciones:

- 1) Su uso es exclusivo para los Condóminos y sus invitados, por lo que queda prohibido rentar o prestarse para eventos de personas ajenas al Condominio y Casa Club “EL CARMEN”.
- 2) El aforo máximo para utilizar en exclusivo el área privada del restaurante es de 35 personas.
- 3) Solo podrán realizarse eventos en el área privada del restaurante, previa reservación y autorización de la administración, y siendo exclusivamente un evento por día y en estricto orden de reservación.
- 4) El privado del restaurante de la Casa Club del Condominio, en fines de semana y días festivos es para uso de todos los Condóminos e invitados de los mismos, por lo tanto, si un Condómino requiere reservarlo en exclusiva, deberá de realizar su reservación con 24 horas de anticipación y directamente en la Administración.

#### **LUDOTECA-**

En el presente apartado del presente artículo, tiene como objetivo establecer las normas de funcionamiento de la LUDOTECA de la Casa Club “EL CARMEN”.

La Casa Club “EL CARMEN”, ofrece a todos los Condóminos, familiares y visitantes, las facilidades de una LUDOTECA, con el objetivo de favorecer el desarrollo cognitivo, psicomotor, afectivo-social y de personalidad de los niños a través del juego, los juguetes y las actividades adecuadas a cada edad.

El objetivo de la LUDOTECA es favorecer el desarrollo integral de los niños a través del juego y los juguetes con la debida supervisión de un adulto. La Ludoteca es exclusiva para niños de 0 a 6 años.

#### **SALON DE JÓVENES-**

- 1) El salón de jóvenes de la Casa Club “EL CARMEN”, está diseñado para personas de 7 a 17 años.

2) El salón de jóvenes es para todos los Condóminos, familiares e invitados a la Casa Club “EL CARMEN”, por lo tanto, **NO** podrán realizarse eventos privados de ninguna índole dentro del Salón.

3) No está permitido fumar dentro del salón de jóvenes de la Casa Club “EL CARMEN”.

4) Está terminantemente prohibida el consumo de bebidas alcohólicas dentro del salón de jóvenes.

5) No está permitido la utilización de equipos de luz y sonido privados y música altisonante dentro del Salón de jóvenes.

### **SALON DE ADULTOS Y BAR**

El salón de adultos y el bar, tal como su nombre lo indica, es para uso exclusivo de Condóminos, familiares e invitados hombres y mujeres mayores de 18 años.

En términos generales, está permitido consumir bebidas alcohólicas, las cuales pueden ser de propiedad del Condómino o adquiridas en el bar de la Casa Club “EL CARMEN”.

El salón de adultos y bar cuenta con una terraza, en la cual está permitido fumar, cigarrillos, vapors o cigarros electrónicos y/o puros.

Dentro de la Casa Club está prohibido fumar, por lo que los Condóminos, familiares e invitados que fumen dentro del salón, serán acreedores a la sanción económica correspondiente.

El salón de adultos cuenta con CAVAS exclusivas para Condóminos, el número de las mismas es reducido, por lo tanto, el Condómino que desee rentar una CAVA deberá ser por un periodo mínimo de un año al precio de renta que maneje la Administración en el momento de solicitar la renta y de acuerdo con la solicitud de reservación a realizarse en la Administración. El Condómino que tenga rentada una CAVA en exclusiva, tendrá prioridad de renovar dicha renta al finalizar su contrato de renta y también tendrá derecho a **NO** pagar descorche dentro del Salón de adultos.

Los Condóminos, no podrán ingresar botellas que la Casa Club tenga en inventario. En caso de que el Condómino quiera una botella la cual no hay en inventario, deberán de pagar el **DESCORCHE** de sus botellas conforme al precio que maneje la Administración en el momento de solicitar el servicio.



El salón de adultos y bar es para uso exclusivo de todos los Condóminos, familiares y sus invitados, por lo tanto, no se autorizarán eventos privados de ninguna índole.

Está terminantemente prohibido, la utilización de equipos de luz y sonido privados y música altisonante.

## **PATIO CENTRAL DE LA CASA CLUB-**

### **NORMAS DE USO DEL PATIO CENTRAL DE LA CASA CLUB.**

La administración de la Casa Club de “EL CARMEN”, promoverá eventos culturales y sociales en un ambiente familiar y dentro de un marco de orden y respeto, que no tengan carácter político o religioso y que propicien el mejor desarrollo de los valores humanos en general y morales en particular, los Condóminos que deseen asistir a dichos eventos, deberán hacer las reservaciones con suficiente oportunidad y pagar el costo de recuperación de los mismos al costo que maneje la Administración en el momento de solicitar la reserva.

Para su uso se cumplirán las siguientes normas:

- a) El patio central de la Casa Club es expresamente para eventos culturales y sociales.
- b) De acuerdo con la naturaleza del mismo y que es un espacio abierto, está permitido fumar a todos los Condóminos, familiares e invitados, los cuales, deberán observar excelente conducta cívica en cualquier momento.
- c) El Patio de la Casa Club “EL CARMEN” cuenta con espacios para disfrutar alimentos y bebidas cómodamente al aire libre, es un espacio familiar y social para todos los Condóminos, familiares directos e invitados.
- d) Queda prohibido ingresar al Patio de la Casa Club “EL CARMEN”, en traje de baño y ropa mojada y/o camiseta sin mangas.

## **CAPITULO V-**

### **CONSUMO DE ALIMENTOS EN EL RESTAURANTE.**

**ARTICULO DECIMO** – La Administración de la Casa Club “EL CARMEN”, no podrá recibir ningún pago en efectivo por concepto de consumos de alimentos y bebidas. Todos los Condóminos, familiares e invitados, deberán contar con su tarjeta de pagos debidamente

actualizada y registrada en la administración. También se permitirá el uso de tarjetas de crédito o débito.

La administración está autorizada para negar el servicio a todos los Condóminos e invitados, si existiera retraso en sus cuotas de mantenimiento, ya que, por principio, si el Condómino debe cuotas condominales, no le es permitido el acceso a la Casa Club, ni a sus instalaciones. El consumo de bebidas alcohólicas es únicamente para mayores de 18 años.

No se servirán alimentos en el área de canchas de: tenis y paddle, baños, alberca, spa, gimnasio y salón de usos múltiples, ni a personas en traje de baño mojado dentro del área del restaurante.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO - JUICE BAR.** La Casa Club “EL CARMEN”, cuenta con un juice bar, el cual tiene como fin ofrecer productos naturales a todos los Condóminos, familiares e invitados; a su vez incentivar una cultura alimenticia saludable, resaltando los beneficios que éstos pueden ofrecer.

Todos estos alimentos, serán servidos exclusivamente en el área del juice bar, y serán en platos y vasos desechables por la naturaleza de los mismos productos.

## **CAPITULO VI-**

**BAÑOS, VESTIDORES, REGADERAS, VAPOR, SPA, LOCKER’S Y TOALLAS.**

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO-** El uso de estas áreas es exclusivamente para Condóminos, así como de sus familiares directos e invitados. Los menores de ocho años deberán invariablemente ser acompañados por un adulto, el cuál debe ser Condómino, familiar directo o invitado, no se permitirá el acceso al personal doméstico por ningún motivo.

Queda prohibido:

- 1) Introducir y consumir bebidas y alimentos en estas áreas.
- 2) Fumar en el interior de baños y vestidores.
- 3) Usar aceites, mascarillas y tintes para el cabello.
- 4) Jabonarse fuera del área de regaderas.

5) Queda prohibido utilizar los baños, vestidores, regaderas, vapor y alberca sufriendo alguna enfermedad contagiosa que ponga en peligro la salud del resto de los Condóminos e invitados.

6) Debido a la capacidad de estas instalaciones, cada Condómino tendrá derecho a invitar a un máximo de cuatro personas simultáneamente a utilizar estas instalaciones.

### **ARTICULO DECIMO TERCERO- LOCKER'S.**

Los locker's serán utilizados únicamente de manera transitoria, no se asignarán locker's de forma permanente y serán exclusivos para guardar ropa y pertenencias, y deberán ser solicitados al personal administrativo correspondiente y están sujetos a disponibilidad.

Reglas de uso de Locker's:

a) La Casa Club del Condominio, cuenta en sus instalaciones con locker's adecuados, los cuales ofrecen toda la comodidad y seguridad a los usuarios, sin embargo, la Casa Club no asume ninguna responsabilidad por los objetos o valores y propiedad de los usuarios e invitados dejados dentro de los locker's.

b) Los usuarios utilizarán los locker's exclusivamente para guardar ropa y artículos propios del destino del club, por lo que está prohibido guardar elementos de naturaleza peligrosa.

c) El usuario se hace responsable del buen uso del locker asignado, de sufrir éste algún desperfecto causará un cargo por la reparación del mismo, reparación que efectuará exclusivamente personal de la Casa Club.

d) La seguridad, apertura y cierre de los casilleros es responsabilidad del Condómino, familiares e invitados, en caso de que se requiera ayuda para abrir este casillero asignado por pérdida de la llave, el personal autorizado de la Casa Club, podrá asistir al Condómino que así lo requiera, previa identificación y en su presencia y con un costo de recuperación que maneje la Administración en el momento de solicitar el servicio.

e) No está permitido que el personal de la Casa Club resguarde combinaciones o llaves de casilleros.

f) Queda estrictamente prohibido colocar en esta área posters o cualquier tipo de anuncios.

#### **ARTICULO DÉCIMO CUARTO- SERVICIO DE TOALLAS.**

La administración de la Casa Club "EL CARMEN" ofrece el servicio de toallas para uso exclusivo de la alberca, baños y gimnasio. El control para entrega de toallas será firmando el vale correspondiente al encargado administrativo. En caso de no ser devueltas en 24 horas, se cargará automáticamente el valor de las mismas a la cuenta del Condómino y/o visitante.

#### **CAPÍTULO VII-**

##### **ALBERCA, CHAPOTEADERO, JACUZZI Y JUEGOS INFANTILES**

**ARTICULO DECIMO QUINTO-** Para el uso de estas facilidades, los Condóminos e invitados, deberán hacerlo con ropa apropiada y dentro de un horario y reglas determinadas por la administración. Los menores deberán estar siempre al cuidado de un adulto. En el área de alberca, chapoteadero, jacuzzi y juegos infantiles, el personal doméstico podrá estar al cuidado de los menores, pero no deberá acceder a la alberca o chapoteadero.

- 1) Solo se autoriza el uso del chapoteadero a niños cuya edad sea a partir de un año y utilizando traje de baño, en el caso de usar pañal, éste debe ser el adecuado para alberca.
- 2) Los juegos infantiles serán para niños cuya edad sea a partir de un año. En el área de juegos infantiles, el personal doméstico si puede acceder a los mismos para estar al cuidado de los menores, el uso de los juegos será responsabilidad de cada usuario, por lo que el Condominio no será responsable de accidentes.
- 3) No se permite realizar juegos que molesten o pongan en peligro a los demás, ni utilizar lanchas inflables, pistolas de agua, pelotas u otro tipo de juguetes que molesten al resto de los usuarios y/o estorben el uso libre de la alberca y/o chapoteadero y/o jacuzzi.

##### **USO DE LA ALBERCA, CHAPOTEADERO Y JACUZZI.**

Para su uso se cumplirán las siguientes reglas:

- a) Todos los Condóminos, tendrán derecho a tener invitados en un máximo de seis personas.

- b) El personal administrativo y de seguridad y vigilancia, está facultado para **NO** permitir a Condóminos e invitados el reservar camastros y sombrillas en el área de alberca. No hay reservaciones y los mismos están sujetos a disponibilidad.
- c) En temporada “alta” vacaciones de verano, fin de año, puentes, Semana Santa, etc., La Administración de la Casa Club “EL CARMEN”, puede restringir el número de visitantes a las facilidades de la alberca, esto con el objeto de proporcionar un excelente servicio a todos los Condóminos, familiares y visitantes.
- d) Los usuarios de la alberca tendrán especial empeño en cuidar la moral y las buenas costumbres.
- e) No se permite realizar juegos que molesten o pongan en peligro a los demás, ni el uso de lanchas, pistolas de agua u otro tipo de juguetes que estorben el uso libre de la alberca.
- f) Los menores de ocho años, deberán de estar siempre acompañados por un adulto al hacer uso de la alberca.
- g) No está permitido usar inflables ya que estos pueden provocar un accidente y poner en riesgo la vida del niño.
- h) Está prohibido comer y beber dentro de la alberca.
- i) No está permitido llevar al área de alberca botellas, vasos y cualquier otro objeto de vidrio.
- j) No está permitido nadar cuando haya lluvia y/o tormentas eléctricas.
- k) Está prohibido arrojarse con ropa a la alberca.
- l) Queda prohibido entrar a la alberca con el cuerpo untado de crema, aceites, bronceadores o cualquier sustancia que contamine el agua.
- m) Los usuarios de la alberca, deberán acatar las indicaciones que les haga el personal de la Casa Club, en relación con su comportamiento, así como en aquellas situaciones que puedan afectar su seguridad o la de los demás usuarios.

- n) No podrán hacer uso de la alberca las personas que sufran de infecciones en la piel, ojos, catarro, oídos o cualquier otra enfermedad, así como los que tengan heridas abiertas o vendajes en el cuerpo.
- o) El ingreso a la alberca será por cuenta y riesgo de los Condóminos e invitados sin responsabilidad civil del Condominio “EL CARMEN” y de la Administración de la Casa Club “EL CARMEN”.
- p) La Casa Club “EL CARMEN”, no tiene obligación de tener guardavidas en las instalaciones de alberca.
- q) Está terminantemente prohibido correr y empujarse en el área de alberca.
- r) No se permite el uso de estas instalaciones al personal de servicio doméstico al servicio de los Condóminos.

#### **USO DEL SPA.**

Para su uso se cumplirán las siguientes reglas:

- a) El área de Spa y sus servicios, es para uso exclusivo de Condóminos, familiares e invitados, hombres y mujeres, mayores de 18 años
- b) Para el uso del Spa es necesario contar con la reservación correspondiente, la cual se debe tramitar en la Administración. Las reservaciones, están en estricto orden de solicitud del Condómino, por lo tanto, no hay excepciones de uso sin la previa reservación y conforme a la disponibilidad de los servicios de Spa.
- c) Esta estrictamente prohibido ingresar descalzo al área de Spa.
- d) Los daños causados en el mobiliario del Spa, fuera de uso normal, serán pagados por el responsable del daño.
- e) Solo se permitirá el ingreso a Condóminos mayores de edad
- f) No se permite fumar dentro del Área de Spa, así como, introducir alimentos y bebidas, excepto agua.
- g) Queda prohibido retirarse del Área de Spa con la llave de lockers, puesto que es para uso provisional mientras se utilizan las instalaciones.
- h) No se permite el uso de estas instalaciones al personal de servicio doméstico al servicio de los Condóminos.



- i) El Condómino que requiera servicios especiales en el Spa, lo podrá hacer, con consentimiento expreso de la Administración quien ponderará el servicio que se preste en particular y en caso de que los servicios especiales sean manejados por la propia Administración, éstos tendrán el costo de recuperación que maneje la Administración en el momento de solicitar el servicio.

## **CAPÍTULO OCTAVO-**

### **SUITES EN CASA CLUB-**

**ARTICULO DECIMO SEXTO-** El Condominio “EL CARMEN” cuenta con las facilidades de siete **SUITES** para uso exclusivo de los Condóminos, familiares y sus invitados en las instalaciones del Condominio de la Casa Club “EL CARMEN”.

El Condómino y sus invitados podrán hacer uso de estas suites, siempre y cuando estén al día en sus pagos de mantenimiento y consumos personales y respetando las siguientes reglas:

- 1) La disponibilidad de las suites para un Condómino está sujeta a la reservación realizada exclusivamente en la Administración de la Casa Club “EL CARMEN” la cuál debe realizarse con anticipación. En el caso de que existiera una cancelación por parte del Condómino, ésta deberá notificarse a la Administración con 48 horas antes de la ocupación.
- 2) El costo de la renta de cada suite lo establecerá la Asamblea de Condóminos del Condominio EL CARMEN, una vez instalada ésta, sin embargo, hasta en tanto, los precios serán determinados por la Administración mientras no exista cambio por la Asamblea.
- 3) Dado que el área de las suites en la Casa Club es libre de humo de tabaco, está terminantemente prohibido fumar dentro de la habitación, en el caso de las suites que disponen de “terraza” si se permite fumar en dicha terraza.
- 4) Queda estrictamente prohibido la entrada a las suites de cualquier tipo de mascotas.
- 5) Debido a la ubicación de las suites en la Casa Club, está terminantemente prohibido el uso de equipo de luz, sonido y video.
- 6) Dado que las suites de la Casa Club, es un lugar de descanso y relajación para los Condóminos e invitados, está terminantemente prohibido realizar reuniones dentro de la habitación. Si el Condómino quiere realizar una reunión con sus invitados, deberá utilizar las áreas destinadas para este efecto.
- 7) Los Condóminos del Condominio “EL CARMEN” tendrán derecho a reservar y

disponer de las suites de la Casa Club, dos veces al año, con una ocupación de tres noches consecutivas máximo, esto de acuerdo con las reservaciones existentes. La Casa Club “EL CARMEN” puede ofrecer al Condómino, prolongar su estadía hasta cinco noches consecutivas de acuerdo con las reservaciones y a la ocupación de las mismas. En caso de necesitar las suites en más de dos ocasiones, dependerá de las reservaciones existentes y a criterio de la Administración.

- 8) Si el Condómino realiza una reservación, ya sea para él o invitados, y no la usa, la Administración de la Casa Club le cobrará el equivalente de la tarifa de una noche, si esta cancelación no fue notificada a la administración con 48 horas de anticipación.
- 9) El check-in en las suites de la Casa club “EL CARMEN”, es a la 3:00 PM., y el check-out es a las 1:00 PM. En caso de que el Condómino y sus invitados, llegarán a exceder el horario establecido de check-out, serán acreedores a que se cobre una noche extra. Si el Condómino o invitados, necesitan unas horas más, tendrán que notificarlo a la Administración con anticipación para ver si es posible que tengan oportunidad de hacerlo sin costo o con un cargo extra dependiendo su ocupación.
- 10) Debido al número de Condóminos y el número de suites de la Casa Club “EL CARMEN”, la disponibilidad de éstas está sujeta a lista de espera en la Administración.
- 11) Las normas de reservaciones serán determinadas por la Administración y no podrán ser modificadas a menos que sea aprobado por la Asamblea de Condominios.

## **CAPITULO IX-**

### **RESTRICCIONES**

**ARTICULO DECIMO SÉPTIMO** - Los Condóminos están obligados a pagar puntualmente las cuotas de mantenimiento y de consumos y cualquier otro cargo a su cuenta en las fechas, montos y términos que están establecidos en el reglamento de administración del régimen de propiedad en condominio.

La falta de pago oportuna de la cuota de mantenimiento que es en forma **BIMESTRAL** originará intereses moratorios en un porcentaje de **8% mensual** y serán acreedores de las sanciones que establece este reglamento. Por otra parte, si el Condómino, realiza en una sola exhibición el pago **ANUAL** de su cuota de mantenimiento será acreedor de un descuento del **8%**.

La cuota de aportación por el uso de la Casa Club del Condominio será determinada anualmente por la Asamblea de Condóminos del Condominio "EL CARMEN" y la Administración será responsable de que se utilice dicha aportación en un correcto mantenimiento, servicio, atención productos, vigilancia y aseo extraordinario a fin de mantener orden y limpieza correspondiente.

El 20% de la Cuota de Mantenimiento Bimestral es reembolsable a los Condóminos para consumo en la Casa Club "El Carmen", dicho reembolso **NO ES ACUMULATIVO**.

Los Condóminos están obligados a guardar una conducta intachable y a cuidar que sus invitados se conduzcan en las instalaciones de la Casa Club "EL CARMEN" con la corrección y cordialidad debidas.

Los Condóminos e invitados están obligados a utilizar el mobiliario, instalaciones y equipo de la Casa Club "EL CARMEN", de acuerdo con el destino de los mismos, evitando se dañen o destruyan, harán uso de los servicios de la Casa Club y Condominio en forma prudente y moderada.

El uso de todas las áreas de la Casa Club "EL CARMEN", será por cuenta y riesgo de los Condóminos, familiares e invitados. El uso y abuso de los mismos será bajo su absoluta responsabilidad. La administración se reserva el derecho de admisión sino se cumple con este requisito.

**Los Condóminos e invitados tendrán las siguientes obligaciones con respecto de sus hijos menores de edad:**

- a) Serán responsables de la conducta de sus hijos menores y pagarán los consumos que éstos adquieran.
- b) Los hijos de los Condóminos, familiares e invitados menores de 18 años, no tendrán acceso a las áreas y salones donde su entrada esté restringida por su edad.
- c) Los menores de ocho años, deberán estar siempre bajo la supervisión de una persona adulta que sea responsable de su comportamiento y seguridad.

**POLITICAS DE INVITADOS Y VISITANTES. -**

Se considera invitados a todas las personas que, acompañadas por un Condómino, tiene acceso a las instalaciones de la Casa Club. El Condómino, se hace responsable de su conducta y gastos durante el tiempo que permanezca y haga uso de las instalaciones de la Casa Club "EL CARMEN" además, estará debidamente registrado por la Administración.

La Administración se reserva el derecho de admisión y llegado el momento, si existiera, fijará las limitaciones y sanciones que considere convenientes.

La Administración, está facultada para resolver cualquier situación no prevista en este reglamento.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO-** La administración podrá determinar que no sean usadas diversas áreas, edificaciones y demás instalaciones que integran la Casa Club, o que se suspendan algunos de sus servicios, debido a compromisos que hubiese adquirido la Casa Club, como son: torneos, encuentros, competencias, exhibiciones, cursos, entrenamientos, eventos sociales, mantenimiento preventivo o por cualquier otra causa que determine la Administración. En caso de que suceda alguno de estos “supuestos” la notificación oficial será pública a la vista de todos los Condóminos en la recepción de la Casa Club y oficina de la Administración.

**ARTICULO DECIMO NOVENO.-** Únicamente tendrá acceso a las bodegas, cisternas, cuarto de bombas, y demás áreas restringidas del Condominio y de la Casa Club “EL CARMEN”, el personal debidamente autorizado. El acceso de cualquier persona no autorizada a estos lugares descritos anteriormente será objeto de sanción económica de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 MN).

**ARTICULO VIGÉSIMO.-** Queda terminantemente prohibido introducir al Condominio y la Casa Club, cualquier clase de armas, materiales inflamables, explosivos u objetos peligrosos o algún otro que pudiera perjudicar o dañar a los Condóminos e invitados, de igual forma, el personal de servicio doméstico (chofer armado, escolta y/o guarda-espaldas, guardia de seguridad privada) únicamente puede escoltar al Condómino a la entrada de la Casa Club y deberá retirarse del Condominio “EL CARMEN”. Si por instrucción del Condómino este tipo de personal de seguridad debiera permanecer en las inmediaciones de la Casa Club, dicha persona deberá permanecer dentro de la casa habitación del que sea dueño el Condómino, por lo que solo deberá hacer el uso del estacionamiento de la Casa Club, para el ascenso y descenso del Condómino y nunca para mantenerse ahí como un puesto de base, ya que afectaría la ocupación de dichos estacionamientos. Queda estrictamente prohibido pasar la noche, durmiendo o haciendo guardia en el estacionamiento de la Casa Club y mucho menos en las vialidades del Condominio “EL CARMEN”.

**ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO- ESTACIONAMIENTO.**

Para su uso se seguirán las siguientes reglas:

- a) Los Condóminos e invitados que asistan a la Casa Club del Condominio, deberán utilizar como estacionamiento los lugares expresamente delimitados y estacionar su vehículo en batería y sin invadir las vías de acceso, respetando en todo momento las bahías de ascenso y descenso y el paso peatonal.
- b) El Condominio “EL CARMEN” y la Casa Club “EL CARMEN”, no serán responsables de los objetos que estén en el interior de los vehículos, ni del robo parcial y/o total del mismo o de los daños que le puedan ser causados por terceros.
- c) La velocidad máxima de circulación en el área de estacionamiento no será mayor de 30 km/h. Y se dará en todo momento la preferencia a los peatones.
- d) Los Condóminos e invitados, que lleguen a la Casa Club en bicicleta o motocicleta deberán estacionarlas en lugares que se indiquen en específico para estos vehículos.
- e) Por ningún motivo, causa o razón, se permite que los vehículos pasen la noche estacionados dentro del área de la Casa Club del Condominio. Los vehículos que se encuentren en esta situación serán acreedores a la sanción económica correspondiente y el retiro en grúa y a costa del Condómino responsable, sin responsabilidad civil para la Administración del Condominio.
- f) Está estrictamente prohibido, a todos los Condóminos e invitados, **“lavar con agua y jabón”** sus vehículos en el área de estacionamiento de la Casa Club. Esta tarea, deberá realizarse dentro de su unidad privativa.

## **CAPITULO X-**

### **SANCIONES APLICABLES -**

**ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO-** La Asamblea de Condóminos del Condominio “EL CARMEN”, fijará anualmente la variación al monto de las sanciones que deban aplicarse por las faltas cometidas por los Condóminos, derivadas del incumplimiento al presente Reglamento.

Se aplicarán las sanciones correspondientes, de acuerdo con la tabla adjunta al presente Reglamento, a los usuarios que:

- a) Observen mala conducta, deportiva o social a la Casa Club, dentro de sus instalaciones y en el resto del Condominio.
- b) A quien infrinja el presente Reglamento.
- c) A quien con su conducta y a criterio de la Administración, no cumpla con las disposiciones de este reglamento para el uso de cada área de la Casa Club, y en dado caso de que no se tenga prevista una sanción se aplicara como sanción la suspensión de sus derechos por un periodo de treinta días naturales o la sanción económica que sea aplicable a criterio de la Administración.

## **CAPÍTULO VI**

### **REGLAMENTO PARA PARQUES Y ÁREAS JARDINADAS CONDOMINIO EL CARMEN**

#### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1º** El presente Reglamento se expide sobre la base de lo dispuesto en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (en adelante la ley) y en lo no señalado en ésta, lo dispuesto en el libro Tercero, Capítulo Décimo, secciones segunda a séptima del Código Civil para el Estado libre y soberano de Puebla y contiene disposiciones contempladas en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Puebla, que se refiere a la protección del medio ambiente, siendo de orden público e interés social y teniendo por objeto el desarrollo sustentable de las áreas verdes. Asumiendo la conservación, restauración, fomento, aprovechamiento, creación y cuidado de las áreas Jardinadas, dentro del Condominio El Carmen así como de la vegetación en general en el Municipio de Atlixco, Puebla, en beneficio y seguridad de los condóminos del Condominio El Carmen a fin de lograr un nivel ecológico propio para el desarrollo del ser humano.

**ARTÍCULO 2º** Los equipos de mantenimiento y servicio dentro del área Jardinada y Parque son propiedad del Condominio El Carmen, y son destinados al mantenimiento en general del Parque, Jardines, Glorietas, Camellones, jardineras y lagos exclusivamente dentro del Condominio.

Queda prohibida la apropiación o posesión de las herramientas y equipamiento de las áreas comunes para fines particulares de los Condóminos.

**ARTÍCULO 3º.-** La aplicación del presente Reglamento le compete:

- Condóminos, residentes y visitantes.
- Mesa Directiva, Comisión de Arquitectura y Comisiones Auxiliares
- Administrador
- Personal Operativo, personal de seguridad y personal Administrativo en general del Condominio.

**ARTÍCULO 4º.-** Es obligación de los Condóminos, así como, de la Administración mantener e incrementar la cubierta vegetal que se encuentra comprendida en el área jardinada del Condominio El Carmen.

**ARTÍCULO 5º.-** Queda estrictamente prohibido depositar desechos caseros de jardinería, provenientes de áreas privativas, en la vialidad, parques o jardines del Condominio. Los condóminos, tienen la obligación de depositarlos en los camiones recolectores de Limpia, para así, preservar la Política Ambiental, de lo contrario se sancionará al Condómino conforme a las tarifas contenidas en el tabulador de sanciones.

**ARTÍCULO 6º.-** Queda estrictamente prohibida la instalación de anuncios u otro tipo de publicidad en cualquier parte del Condominio El Carmen, particularmente en: Camellones, Glorietas, Lago, Vialidades en general, Jardines y en el Parque dentro del Condominio El Carmen.

**ARTÍCULO 7º.-** Es obligación de los Condóminos, o en su caso inquilinos de Inmuebles, cuyo frente de su propiedad privativa tenga áreas jardinadas o árboles, cuidarlos y conservarlos en un buen estado. Igualmente, de denunciar a aquellas personas que afecten los frentes de sus casas en cuyo caso intervendrá el Administrador del Condominio El Carmen, imponiendo las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 8º.-** El Condominio El Carmen, cuenta con áreas comunes jardinadas, en las que se planeó la cantidad y tipo de árboles, en base a un dictamen técnico minuciosamente realizado; así como la implementación de un sistema de riego y agua suficiente para la conservación de estas áreas verdes dentro del Condominio El Carmen.

## **CAPITULO II DE LA FORESTACION Y REFORESTACION.**

**ARTÍCULO 9º.-** La Administración del Condominio El Carmen, contratará al proveedor que tenga los viveros necesarios para realizar la función de repoblación forestal, teniendo facultades para, en su caso, solicitar la intervención y cooperación de todo tipo de autoridades o de organismos públicos o privados, para ejecutar estos actos de Forestación y Reforestación dentro del Condominio El Carmen.

**ARTÍCULO 10º.-** La Administración del Condominio El Carmen, conjuntamente con el proveedor de servicios que al caso se contrate, elaborará un programa de Forestación a fin de lograr un mejor aprovechamiento ecológico de las áreas verdes comunes del Condominio.

**ARTÍCULO 11º.-** Los árboles que en los sucesivo se planten en el área Jardinada común del Condominio El Carmen, deberán ser los adecuados para éste, quedando prohibido plantar especies diversas y que no hayan sido aprobadas por el técnico responsable del proyecto del Condominio El Carmen.

## **CAPITULO III**

### **DEL DERRIBO Y PODA DE ARBOLES**

**ARTÍCULO 12º.-** El derribo o poda de árboles en el Condominio El Carmen, y áreas de propiedad privativas, deberá hacerse de manera especial y con un propósito determinado como es la poda de regeneración, la poda de descope y la poda de despunte.

En el caso de poda de árboles debe ser mejor “No podar, que podar mal” y solo se procederá en los casos siguientes:

- a) Cuando se considera peligroso para la integridad física de bienes o personas.



- b) Cuando concluye su vida útil.
- c) Cuando sus raíces o ramas amenacen con destruir o impidan las construcciones en áreas privativas, drenajes o deterioren el ornato y pavimento.
- d) Por otras circunstancias graves a juicio del Administrador y del técnico responsable de jardinería.

3

**ARTÍCULO 13º.-** Para efectos de lo previsto en el artículo anterior los condóminos interesados en realizar un derribo o poda, deberán presentar una solicitud por escrito a la Administración del Condominio El Carmen, y ésta, deberá realizar una inspección a fin de determinar técnicamente si procede o no el derribo o poda del árbol.

La inspección deberá ser documentada y dictaminada por el técnico responsable de jardinería en el que se concluya si es procedente o no la poda y en caso afirmativo, la forma en que se deba de realizar.

**ARTÍCULO 14º.-** Si el derribo o poda se hace en un árbol plantado en área privativa del Condominio El Carmen, el propietario o poseedor del inmueble, proporcionará las facilidades necesarias para la realización del servicio y solicitar la autorización de la Administración y ésta a la autoridad competente.

Todos los gastos inherentes al derribo o poda de árboles en unidades privativas, siempre correrá a cargo del Condómino. La propiedad de un árbol se determina por el lugar en donde esté plantado el mismo y crezcan sus raíces. Las ramas de un árbol que alcancen un predio ajeno podrá ser solicitada su poda o derribo siguiendo este proceso:

- a) La solicita el condómino afectado a la Administración, para que ésta, entere al propietario del árbol.
- b) El visto bueno de la Administrador y el técnico responsable de jardinería recaerá en la viabilidad de la poda o derribo y en la forma de éstos.
- c) El gasto de la poda o derribo, corresponderá al vecino afectado.

**ARTÍCULO 15º.-** El condómino propietario o poseedor de un inmueble o vecino de éste, en el que se haya derribado un árbol, tendrá la obligación de planta cinco más, en un plazo de 30 días siguientes al derribo, cumpliendo el efecto para la plantación, con lo estipulado en este reglamento interior del Condominio El Carmen y la autoridad competente. (SEMARNAP).

Los árboles plantados deberán hacerlo, por lo menos a 3 (tres) metros de la línea divisoria de cualquier otra área privativa del Condominio El Carmen, de conformidad con lo estipulado en el artículo 993 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla (en adelante el Código Civil).

**ARTÍCULO 16º.-** Las podas que se hagan deberán seguir los lineamientos que establezca la Administración del Condominio El Carmen y a su vez, la política deberá ser revisada por la Asamblea de Condóminos del Condominio El Carmen, siempre tomando en cuenta lo que señalen las Leyes Aplicables en materia de Ecología, el Código Civil y apoyándose del técnico responsable de jardinería.

**ARTÍCULO 17º.-** Para efectos del artículo anterior, la Administración del Condominio El Carmen, determinará el programa que para tal efecto establezcan los tipos de poda a utilizar según el asesoramiento del técnico responsable de jardinería del Condominio y de las especies de árboles y las épocas en que deberán realizarse.

#### **CAPITULO IV**

#### **DE LAS SANCIONES APLICABLES A ESTE REGLAMENTO**

**ARTÍCULO 18°.-** A los infractores del presente reglamento, se les impondrá las sanciones siguientes:

Al Condómino infractor del presente Reglamento se le aplicará una sanción económica de \$10,000.00 (diez mil pesos, Moneda Nacional).

En el caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser hasta por dos veces del monto originalmente impuesto.

Se considera reincidencia cuando un condómino, o bien sus constructores y/o prestadores de servicios que incurren más de una vez en conductas que impliquen infracciones a un mismo precepto tutelado por este Reglamento, en un periodo de un año, contados a partir de la fecha en que se levante el acta Administrativa en que se hizo constar la primera infracción.

**ARTÍCULO 19°.-** Para imponer las sanciones a que se refiere el artículo anterior se tomarán en cuenta las circunstancias de la infracción, como son:

4

- Si la infracción se cometió respecto a un árbol.
- Su edad, tamaño y calidad estética.
- La calidad histórica que pudiera tener.
- La importancia que tenga como mejorador del ambiente.
- Las labores realizadas en la planeación y conservación del mismo.
- La influencia que el daño tenga en la longevidad del árbol.
- Si la infracción se cometió en áreas privativas y/o en área común del Condominio El Carmen.
- La superficie afectada.
- Si se trata de plantas de difícil reproducción o exóticas.
- Que en plantas o material vegetativo, que no se cultiven en los Viveros.

## **CAPITULO V**

### **PROHIBICIONES EN PARQUE Y AREA JARDINADAS.**

**ARTÍCULO 20°.-** Esta terminantemente prohibido dentro del Condominio El Carmen, en su área Jardinada, Parque, Glorietas, Avenidas, Calles, andadores, vialidades en general y Lagos, los siguientes puntos:

1. El Condómino, visitante o residente, no deberá dañar ni mutilar ninguna instalación o equipo de los Parques y áreas Jardinadas.
2. El Condómino, sus visitantes o residentes, no deberán mutilar, dañar, cortar, matar, ni remover ningún árbol, planta, flor o demás flora plantados en áreas comunes.
3. Los Condómino, sus visitantes o residentes, no deberán circular en terrenos recién plantados.
4. No traspasar áreas debidamente cercadas.
5. Solo personal autorizado podrá portar herramientas de jardinería en áreas comunes.
6. No tirar basura en áreas comunes.
7. No tirar, derramar, ni descargar líquidos en las áreas acuáticas de los parques o áreas jardinadas.
8. No introducir, ni portar ningún tipo de arma o explosivo en áreas comunes.
9. Por regla general, está prohibido el comercio de especies animales o plantas dentro del Condominio El Carmen en sus áreas comunes, incluyendo las áreas Jardinadas.
10. No traer, poseer, distribuir, vender, solicitar, ni consumir ningún tipo de droga, ni alcohol dentro del Condominio El Carmen en su área comunes, incluyendo las áreas Jardinadas.

11. Ningún condómino y/o visitante podrá realizar necesidades fisiológicas en el área común del Condominio, incluyendo sus áreas Jardinadas y Parques.
12. Ningún Condómino y visitante, podrá escalar árboles, que no estén diseñados o diferenciados por la para ese fin en específico.
13. Todo condómino y visitante deberá mostrar siempre una conducta decorosa en las áreas comunes Jardinas del Condominio El Carmen.
14. No practicar actividades que pongan en riesgo su propia integridad.
15. Queda prohibido acampar dentro del parque y área Jardinada del Condominio El Carmen. Para la realización de campamentos familiares, estos deberán contar con la autorización de la Administración por escrito.
16. Se prohíbe terminantemente iniciar o mantener cualquier tipo de fogata en las áreas Jardinadas del Condominio El Carmen. Para la realización de una fogata, solamente podrá realizarse en el área autorizada para tal efecto por la Administración y con la autorización respectiva.

La violación de los artículos de este Reglamento por parte de los Condóminos, familiares, invitados o visitantes, será objeto de una sanción económica de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 MN) a criterio de la Administración. En el caso de los artículos tengan una sanción específica la sanción aplicable, será la de mayor cuantía.

Todo lo no previsto en este reglamento quedara a resolución del Administrador del Condominio El Carmen.

## TABULADOR DE SANCIONES.

### CORRESPONDIENTE AL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

#### DEL CONDOMINIO “EL CARMEN”

El presente documento es un anexo al Reglamento (en adelante el Reglamento) de Condominio y Administración del Condominio “El Carmen” (en adelante el Condominio).

La Administración quedará facultada para aplicar las sanciones a las personas que incumplan el Reglamento conforme al siguiente tabulador de sanciones.

Las sanciones económicas se verán reflejadas en el estado de cuenta de sus cuotas de mantenimiento a través de una nota de cargo.

|   | ACCIÓN O HECHO SANCIONADO                                                                                                                                                                                                        | SANCIÓN<br>ECONÓMICA A<br>APLICARSE | LA ADMINISTRACIÓN PODRÁ<br>ADICIONALMENTE                                                                                                                                                                   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Cualquier incumplimiento o falta al Reglamento de Condominio y Administración que no se contemple en un caso específico                                                                                                          | \$5,000.00                          | Suspender los servicios como Condómino, desactivando chips de entrada, no permitiendo el acceso a visitantes a menos de que vayan por éste a la puerta de entrada, limitando las visitas de servicios, etc. |
| 2 | Hacer cualquier conexión eléctrica provisional o clandestina a cualquier cable o hilo eléctrico que no pertenezca al Lote del Condómino utilizando informalmente la energía eléctrica del Condominio o de cualquier Lote vecino. | \$10,000.00                         | Solicitar el pago de los daños y perjuicios que cause la conexión                                                                                                                                           |
| 3 | Utilizar los servicios de los veladores, guardias de seguridad o dependientes del Condominio para servicios personales y a no dar a éstos gratificaciones o propinas                                                             | \$10,000.00                         | A criterio de la Administración se podrá dar una Amonestación al expediente del Condómino.                                                                                                                  |
| 4 | Obstruir con artículos, herramientas, objetos destinados a jardinería o cualquier otro servicio o vehículos y/o remolques, las vialidades que existan en el Condominio.                                                          | \$ 10,000.00                        | A cargo del Condómino, podrá utilizar grúa para remover la obstrucción.                                                                                                                                     |
| 5 | No usar los "LOTES" en los términos dispuestos en los Reglamentos del Condominio                                                                                                                                                 | \$ 10,000.00                        | Dar aviso a las Autoridades competentes                                                                                                                                                                     |
| 6 | Deteriorar, dañar o hacer mal uso de los bienes comunes del Condominio                                                                                                                                                           | \$ 5,000.00                         | Y la reparación inmediata al costo del mercado a satisfacción de la Administración                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | No usar adecuadamente y en apego al Reglamento propio del Parque de Mascotas, el área común destinada para mascotas, o bien no utilizar correa para pasear a sus mascotas y/o permitir que sus mascotas se internen en las áreas comunes del Condominio sin supervisión del "CONDÓMINO" o bien, hacerlo sin correa, así como no levantar los desechos de su mascota. Por evento. | \$ 1,000.00                                                               | Mascotas perdidas sin correa, serán llevadas al área de mascotas, donde se les cuidará y custodiará. Al Tercer día de no ser reclamada, se llamará al Antirrábico correspondiente, sin responsabilidad para la Administración del destino de la mascota.                                                                                                                      |
| 8  | No avisar de la renta o venta de cualquier unidad privativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | \$ 5,000.00                                                               | No se permitirá la mudanza de Condóminos nuevos, hasta que estén al corriente de pagos de mantenimiento y dados de alta como Condóminos del Condominio.                                                                                                                                                                                                                       |
| 9  | No darse de alta en el padrón de Condóminos como nuevos Condóminos o Condóminos que renten unidades privativas                                                                                                                                                                                                                                                                   | \$ 5,000.00                                                               | No se permitirá la mudanza de Condóminos nuevos, hasta que estén al corriente de pagos de mantenimiento y dados de alta como Condóminos del Condominio.                                                                                                                                                                                                                       |
| 10 | Hacer obras en contra del Reglamento de Construcción que sea aplicable, o bien, que las obras afecten, dañen, afecten y/o utilicen las áreas y servicios comunes del Condominio, por cada evento que se suscite.                                                                                                                                                                 | \$ 100,000.00                                                             | La Administración aplicará la sanción que resulte mayor entre de las señaladas en el presente Reglamento de Condominio y Administración y el Reglamento de Construcción aplicable, además de que se le exigirá al Condómino la reparación inmediata del daño, adecuación o afectación. Adicionalmente la obra será suspendida y no se permitirá el acceso a sus trabajadores. |
| 11 | Realizar dentro del Condominio cualquier actividad, sea permanente o esporádica, que tenga como objetivo anunciar ventas, rentas, o bien la venta directa, comercialización o trueque de productos en las unidades privativas del Condominio, las conocidas como "Ventas de Garaje" están prohibidas, así como los bazares, ferias o vendimias en áreas comunes.                 | \$ 100,000.00                                                             | Suspensión de los servicios como Condómino, esto es, no tendrá derecho a disfrutar la Casa Club, re revocará el acceso a chips de acceso al Condominio, solo podrán ingresar visitantes o prestadores de servicio, si el propio Condómino les abre la puerta del Condominio.                                                                                                  |
| 12 | Realizar actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del resto del Condominio El Carmen en cualesquiera de sus elementos, ya sean de propiedad privada o común, o incurrir en omisión que produzcan los mismos resultados.                                                                                                                               | \$ 50,000.00                                                              | El Condómino será responsable subsidiario ilimitado de los daños y perjuicios que cause al Condominio y/o algún Condómino por tales motivos                                                                                                                                                                                                                                   |
| 13 | Incumplimiento a la circulación, entrada y salida del Reglamento de Condominio y Administración (artículos 19 y 20 del Reglamento), por cada evento.                                                                                                                                                                                                                             | \$10,000.00 a \$50,000.00 a consideración y criterio de la Administración | Suspensión de los servicios como Condómino, esto es, no tendrá derecho a disfrutar la Casa Club, re revocará el acceso a chips de acceso al Condominio, solo podrán ingresar visitantes o                                                                                                                                                                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | prestadores de servicio, si el propio Condómino les abre la puerta del Condominio y/o en su caso, suspensión de la obra del Lote.                                                                                                                                                                  |
| 14 | Dejar el vehículo estacionado toda la noche en vialidades, áreas de uso común, estacionamiento de Casa Club, por cada evento.                                                                                                                                                                                                                                       | \$10,000.00  | El Condómino será acreedor de colocación de inmovilizador y/o retiro con grúa del Condominio a costa del Condómino.                                                                                                                                                                                |
| 15 | Por mascotas perdidas, recogidas en el área de mascotas. Por evento y por día o fracción.                                                                                                                                                                                                                                                                           | \$1,000.00   | Mascotas perdidas sin correa, serán llevadas al área de mascotas, donde se les cuidará y custodiará. Al Tercer día de no ser reclamada, se llamará al Antirrábico correspondiente, sin responsabilidad para la Administración del destino de la mascota.                                           |
| 16 | El no respetar los lineamientos dictados por la "COMISIÓN DE ARQUITECTURA" o realizar actos y/o construcciones sin el permiso que de ella sean necesarios, conforme a lo establecido a los CAPITULOS III y IV del Reglamento de Condominio y Administración, así como el infringir cualquiera de las disposiciones de tal apartado. Por cada evento que se suscite. | \$100,000.00 | Adicionalmente la obra será suspendida y no se permitirá el acceso a sus trabajadores, hasta en tanto a juicio de la "COMISIÓN DE ARQUITECTURA" y/o de la Administración no sean corregidos los aspectos violatorios a satisfacción de la misma, siempre y cuando sea necesario su consentimiento. |
| 17 | Que el Condómino, acumule 3 amonestaciones por incumplimientos diversos que el Administrador, en su momento, no haya considerado como sanción.                                                                                                                                                                                                                      | \$10,000.00  | Cuando haya una sanción por acumulación de sanciones, se le dará tratamiento al Condómino como reincidente.                                                                                                                                                                                        |

FIN DE TABLA DE TABULACIÓN DE SANCIONES DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y  
ADMINISTRACIÓN CONDOMINIO EL CARMEN

FIN DE DOCUMENTO

## TABULADOR DE SANCIONES.

### CORRESPONDIENTE AL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO DE LA CASA CLUB DEL CONDOMINIO “EL CARMEN”

El presente documento es un anexo al Reglamento (en adelante el Reglamento) para la Administración, Uso y Mantenimiento de la Casa Club (en adelante la Casa Club) del Condominio “El Carmen” (en adelante el Condominio).

La Administración quedará facultada para aplicar las sanciones a las personas que incumplan el Reglamento conforme al siguiente tabulador de sanciones.

Las sanciones económicas se verán reflejadas en el estado de cuenta de sus cuotas de mantenimiento a través de una nota de cargo.

|   | ACCIÓN O HECHO SANCIONADO                                                                                                                                                                                                                                                                             | SANCIÓN ECONÓMICA A APLICARSE | LA ADMINISTRACIÓN PODRÁ ADICIONALMENTE                                                        |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Estacionar vehículos durante toda la noche en el estacionamiento de la Casa Club.                                                                                                                                                                                                                     | \$ 5,000.00                   | Solicitar una grúa para retirar el vehículo y consignarlo a las autoridades correspondientes. |
| 2 | Introducir músicos o artistas sin previa autorización de la Administración                                                                                                                                                                                                                            | \$ 5,000.00                   | Retirar a los músicos y darle una amonestación al Condómino                                   |
| 3 | Introducir a la Casa Club del Condominio cualquier tipo de explosivos o armas de cualquier tipo, rifles, armas blancas, pistolas de aire, diábolos o municiones, sustancias inflamables, tóxicas o peligrosas, así como, personal de servicio doméstico armado (escortas, choferes y guardaespaldas). | \$ 10,000.00                  | Consignarlo a las autoridades correspondientes solicitando el auxilio de la seguridad pública |
| 4 | Introducir a las instalaciones de la Casa Club del Condominio o en las inmediaciones de ésta, cualquier tipo de drogas, enervantes o estupefacientes prohibidos por la ley.                                                                                                                           | \$ 10,000.00                  | Consignarlo a las autoridades correspondientes solicitando el auxilio de la seguridad pública |



|    |                                                                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | Organizar ventas o vendimias, rifas, apuestas o cualquier otro de naturaleza análoga, así como fijar anuncios o propaganda en las instalaciones de la Casa Club                                                                            | \$ 10,000.00 | Dará una amonestación al Condómino                                                                                                                                                   |
| 6  | Introducir, operar y/o conducir dentro de la Casa Club del Condominio, bicicletas, motocicletas, triciclos, monociclos, razor autobalance (de equilibrio eléctrico), patines, patinetas, avalanchas, drones de cualquier tipo, o similares | \$ 5,000.00  | Retiro e incautación de la misma, hasta que el Condómino pase por ella y una amonestación al Condómino.                                                                              |
| 7  | Proferir ofensas, actitud prepotente y/o abusiva, grosera, insultante, agresiva, golpear, empujar, manotear, etc. al personal administrativo, operativo o de seguridad privada de la Casa Club y del Condominio                            | \$ 25,000.00 | Suspensión del uso de la casa club por tres o seis meses o definitivamente, dependiendo la gravedad de la situación a criterio de la Administración.                                 |
| 8  | Destrucción, daño o deterioro intencional del mobiliario y del equipamiento de la Casa Club                                                                                                                                                | \$ 10,000.00 | Adicionalmente la Administración hará una nota de cargo a las cuotas de mantenimiento para reponer el objeto dañado o destruido                                                      |
| 9  | Rentar, prestar para eventos de personas ajenas al Condominio cualquier instalación o área de la Casa Club.                                                                                                                                | \$ 15,000.00 | Suspensión del uso de la casa club por tres o seis meses o definitivamente, dependiendo la gravedad de la situación a criterio de la Administración.                                 |
| 10 | Ingresar al Patio de la Casa Club, en traje de baño y ropa mojada, sin camisa y/o camiseta sin mangas.                                                                                                                                     | \$ 3,000.00  | La Administración valorará a su entero criterio el incumplimiento y en su caso, amonestará al condómino o suspenderá el uso de los servicios por el tiempo que considere conveniente |

|    |                                                                                                                                           |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 | Tomar fotos a los<br>Condóminos, familiares e<br>invitados, sin el<br>consentimiento de ellos o<br>sus padres.                            | \$ 5,000.00                                                                     | La Administración<br>valorará a su entero<br>criterio el<br>incumplimiento y en<br>su caso, amonestará<br>al Condómino o<br>suspenderá el uso de<br>los servicios por el<br>tiempo que considere<br>conveniente |
| 12 | Incumplimiento general al<br>Reglamento de la Casa Club                                                                                   | \$ 5,000.00                                                                     | La Administración<br>valorará a su entero<br>criterio el<br>incumplimiento y en<br>su caso, amonestará<br>al Condómino o<br>suspenderá el uso de<br>los servicios por el<br>tiempo que considere<br>conveniente |
| 13 | Acumular tres<br>amonestaciones hechas por<br>la Administración                                                                           | \$ 5,000.00                                                                     | Suspensión de un mes<br>del uso de la Casa<br>Club.                                                                                                                                                             |
| 14 | A todo Condómino e<br>invitados que ejecute actos<br>fraudulentos, dolosos o<br>inmorales en perjuicio del<br>Condominio y Casa Club.     | Expulsión definitiva para hacer uso de la Casa Club                             |                                                                                                                                                                                                                 |
| 15 | A todo Condómino e<br>invitados que hayan sido<br>sujeto de sanción<br>económica y suspensión<br>provisional por más de tres<br>ocasiones | Expulsión definitiva para hacer uso de la Casa Club                             |                                                                                                                                                                                                                 |
| 16 | A quien deje de pagar las<br>cuotas de mantenimiento o<br>adeudos con el<br>Condominio y/o la Casa<br>Club por más de 180 días            | Suspensión de uso de la Casa Club<br>y de todos los servicios del<br>Condominio | La Administración<br>evaluará al momento<br>del pago por parte<br>del Condómino si se<br>le reintegra los<br>derechos de uso de<br>las áreas comunes<br>del Condominio y<br>Casa Club                           |

FIN DE TABLA DE TABULACIÓN DE SANCIONES

CASA CLUB

CONDOMINIO EL CARMEN