



REGLAMENTO

REGLAMENTO QUE DEBERÁN RESPETAR LOS COPROPIETARIOS DE LOS INDIVISOS ADQUIRIDOS SOBRE EL TERRENO DENOMINADO “AIRES DE TEQUISQUIAPAN”, ENAJENADO EN COPROPIEDAD POR AIRES DE TEQUISQUIAPAN, ASOCIACIÓN CIVIL EN LO SUCESIVO “LA VENDEDORA”

DEFINICIONES

1. Inmueble: La copropiedad denominada Aires de Tequisquiapan.
2. Predio: El área que por medio del contrato de compra de derechos de propiedad, es o será el área privativa de uso, goce y disfrute de cada uno de los copropietarios.
3. Área de uso común: La porción del Inmueble asignada por los “Copropietarios” para el uso común de todos ellos, tales como el acceso, calles, glorietas, parques, etc.
4. Copropietario.- Cada uno de los adquirentes de indivisos del “Inmueble”

ARTÍCULOS

Normas generales de Construcción

PRIMERO.- Del Objeto del Presente Reglamento

El presente Reglamento de Uso se emite con el fin de regular las relaciones entre los diversos copropietarios, es de aplicación obligatoria para todos y cada uno de ellos y contiene las disposiciones legales aplicables.

SEGUNDO.- Del Derecho de Construir

El “Copropietario” podrá construir sobre el “predio”, previa obtención de las autoridades Estatales y Municipales Competentes de todos y cada uno de los permisos, licencias y autorizaciones necesarias, una casa habitación, con las limitantes que se detallan en el Contrato de Venta de Derechos de Propiedad y sus respectivos anexos y en el presente reglamento y dicha construcción le pertenecerá en exclusiva propiedad. Como consecuencia de lo anterior, se obliga a permitir que los demás copropietarios construyan, en sus respectivos “Predios”, sus casas habitación y queda obligado a respetar dichas construcciones como propiedad exclusiva de quien la haya construido. El “Copropietario” tiene derecho de delimitar su “Predio”, en todo o en parte, con las limitantes que se especifican en la cláusula sexta del presente reglamento.

TERCERO.- De las Colindancias

Todos los copropietarios se comprometen a no realizar construcción alguna en su predio, dentro del límite que marcan las colindancias que a continuación se mencionan:

- | | |
|---|---|
| a) Colindancia frontal (aquella que colinda con la vialidad): | Al menos 4 metros contados de la vialidad hacia adentro de su predio |
| b) Colindancia trasera (aquella que colinda, en la parte trasera, con predio vecino): | Al menos 2 metros contados de la colindancia del predio vecino hacia adentro de su predio |
| c) Colindancia lateral derecha (aquella que colinda, en la parte derecha, con predio vecino): | Al menos 1.5 metros contados de la colindancia del predio vecino hacia adentro de su predio |
| d) Colindancia lateral izquierda (aquella que colinda, en la parte izquierda, con predio vecino): | Al menos 1.5 metros contados de la colindancia del predio vecino hacia adentro de su predio |

CUARTO.- De las Excavaciones y Construcciones Colindantes

En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a ese predio y que sean autorizadas previamente por la administradora de la copropiedad. Del mismo modo, no se podrá construir cerca de una pared ajena, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, sin guardar las distancias prescritas en el artículo tercero del presente.

QUINTO.- De la Forestación Colindante

Queda prohibido plantar árboles cerca de una copropiedad ajena, sino a la distancia de un metro de la línea divisoria si la plantación se hace de árboles grandes (más de 1 metro en su edad media y adulta), y de diez centímetros si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños (menos de 1 metro en su edad media y adulta). En caso de violación a esta cláusula, el copropietario afectado podrá solicitar autorización para desplantar los árboles materia de afectación, siempre y cuando sea evidente el daño que dichos árboles le causan y siempre y cuando se sujete a los reglamentos y leyes ambientales vigentes y aplicables a la zona. Si las ramas de los árboles se extienden sobre predios, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su predio; y si fueran las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo del otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su predio, pero con previo aviso al vecino.

SEXTO.- De la Delimitación del Predio

En caso de que el copropietario desee delimitar físicamente su predio, lo podrá hacer con un muro, seto, valla, etc., que no exceda de 1.50 (un metro cincuenta centímetros), pudiendo elevar la misma a 2.00 dos metros de altura si complementa esta con malla ciclónica y que no invada el predio vecino. Queda estrictamente prohibido levantar cualquier tipo de división que exceda de la altura marcada en la presente cláusula.

SEPTIMO.- De la Limitante de Altura

Ninguna construcción realizada dentro del predio podrá exceder los 7 metros de altura.

OCTAVO.- De las Limitantes Arquitectónicas.

El área construida no deberá de rebasar, por planta, el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del “Predio”. Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial. No se pueden tener ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el predio del vecino, prolongándose más allá del límite que separa los mismos. Tampoco pueden tenerse ventanas ni balcones en los costados del predio si no hay un metro de distancia con el muro divisorio. El propietario de una construcción está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el predio vecino. Ningún copropietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventanas ni hueco alguno en pared común, en su caso.

Sección 1: Planeación de construcción

El copropietario deberá adaptar lo más posible el proyecto a las condiciones topográficas y naturales del terreno con la finalidad de no afectar el entorno ecológico del medio circundante. En los terrenos con declive los muros de contención o zampeados que hubiera necesidad de construir, no deberán desviar la corriente superficial o subterránea de agua.

Sección 2: Techos

Con el objeto de darle unidad a la imagen de las construcciones del fraccionamiento es obligatorio que éstas tengan como mínimo un 60% de techos inclinados cubiertos con teja. El uso de elementos importantes en la azotea tales como buhardillas, chimeneas o luz cenital deben realzar y ser una parte integral del diseño, siempre y cuando no den apariencia de ser un agregado. Los materiales autorizados para techumbres inclinadas son: Teja. Los materiales no autorizados son todos los demás. Se prohíbe especialmente el uso de materiales reflejantes en azoteas. El propietario de una construcción está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el predio vecino.

Sección 3: Fachadas

Para conservar las consideraciones de planeación y diseño en relación al entorno natural y para mantener la imagen tradicional de la copropiedad, algunos materiales de construcción son más adecuados que otros.

a) Materiales en recubrimientos exteriores: Los materiales para recubrimientos exteriores tienen la misma consideración que los materiales para las cubiertas. Los materiales naturales como piedra y mezcla van bien con sus alrededores, así como los materiales artesanales de color natural. Los materiales autorizados para recubrimientos exteriores son: I) aplanados de mezcla enlucidos o pintados; II) piedras naturales, III).- Sillar y IV) Canteras. Los materiales no autorizados son: I) cualquier tipo de material vidriado; II) recubrimientos de aluminio o metal de ningún tipo; III) chapa de madera o triplay; IV) revestimientos de asbesto cemento; V) todos los plásticos; VI) mosaicos, mármol, y losetas cerámicas en fachadas.

b) Puertas exteriores: Las puertas y ventanas exteriores deben de ser consistentes con el carácter de la arquitectura de la copropiedad.

c) Cancelerías: El uso del aluminio solamente podrá utilizarse en la ventanearía y en este caso deberá ser anodizado duranodic o con color integral buscándose en tonos neutros. El aluminio color natural o dorado no está permitido.

d) Cristales: Sin excepción, los cristales de las fachadas deberán ser planos y transparentes o translúcidos. No se permite el cristal espejo.

g) Colores: Se permiten todos los colores y estos deberán ser en acabado mate.

Es obligatorio el uso de celosías o cualquier otro sistema para ocultar visualmente elementos tales como patios de servicio, tendedores, áreas de servicio en general, tinacos y calentadores. Los materiales a utilizarse para este fin deberán de ser los mismos autorizados para recubrimientos exteriores.

NOVENO.- De los Elementos Constructivos y Aspectos Diversos

1. Depósitos de basura: Los depósitos de basura no se colocarán en el patio de enfrente de la casa o en la calle. El almacenamiento de todos los depósitos debe estar oculto.
2. Antenas: Las antenas que se instalen deberán localizarse en sitios que no interfieran con el entorno y en el lugar más oculto posible.
3. Escaleras exteriores: Las escaleras exteriores deben de estar integradas al diseño de la construcción.
4. Tragaluces: Todos los tragaluces estarán integrados a la forma del techo y vendrán a ser parte de la estructura del mismo. El impacto visual será minimizado mediante un montaje a nivel de techo. Es recomendable la utilización de domos a base de cristal plano. Sólo se permitirán domos acrílicos si estos se mantienen ocultos a la vista desde cualquier punto de la copropiedad.
5. Tinacos: El uso de tinacos está permitido, sin embargo queda expresamente prohibido que permanezcan a la vista desde cualquier punto de la copropiedad. Se deberán ocultar a base de pretilas dentro de las cubreras o con algún otro recurso que se integre perfectamente a la construcción y cumpla con los requerimientos de este reglamento de diseño y construcción.
6. Calentadores y Tanques de Gas: Los servicios en el hogar tales como equipos para alberca (especialmente calentadores solares a base de paneles), medidores y tanques de gas, cajas de interruptores, etc., deberán estar localizados de manera que queden ocultos y se reduzca el sonido. Todo equipo de servicio exterior, deberá estar oculto a la vista de otras casas y de la calle.
7. Albercas y Fuentes: Todas las albercas y fuentes deberán tener equipo de recirculación con filtros y sistemas de purificación, así como la protección necesaria para evitar que las personas caigan accidentalmente en ellas.
8. Limpieza: Es obligación del copropietario el mantener la vía pública frente a su lote y lotes colindantes libres de escombros, basura y materiales de construcción provenientes de obras efectuadas por él. El copropietario es responsable de reparar hasta su estado original las banquetas, jardines, pavimentos o áreas comunes que sus proveedores u obreros hayan estropeado en la copropiedad. Por ningún motivo se dejará cascajo o productos, de la construcción en los terrenos adyacentes a la obra. En caso de que alguna construcción tuviese que ser suspendida por motivos particulares del propietario; se deberá dejar en condiciones que no afecten la imagen de limpieza y orden de la copropiedad; por lo que el copropietario se obliga a: I) no dejar bodegas de obra; II) realizar un acomodo adecuado de materiales sobrantes de obra; III) efectuar una limpieza exterior dentro de su predio; IV) empastar y/o jardinar el área exterior a la construcción; V) realizar mantenimiento periódico para evitar imagen de abandono. Los jardines privados deberán ser mantenidos y conservados por sus copropietarios o arrendatarios de estos.
9. Banquetas: Las banquetas son propiedad común, deberán ser únicamente cubiertas por pasto ya que albergan instalaciones eléctricas telefónicas y alumbrado público, no podrán ser modificadas o alteradas por el uso de rampas de acceso a cocheras o cualquier otro elemento, ni se podrá alterar su topografía.
10. Estacionamiento: Las áreas de estacionamiento deberán ser suficientes para cada predio. El área de restricción frontal mencionada en el artículo tercero del presente, podrá funcionar como área de estacionamiento. El área de estacionamiento no deberá obstruir ninguna porción del área entre el límite de la calle y el alineamiento del predio, tal área es de uso peatonal (banquetas) El número mínimo de estacionamientos por vivienda será de uno.
11. Arquitectura de Paisaje: Promover un tratamiento de paisaje compatible y continuo en toda la copropiedad, asegurar una apariencia limpia y bien conservada en las áreas no construidas y minimizar una visión y un impacto ambiental adverso de grandes áreas sin árboles ni plantas.
12. Alumbrado Exterior: En general, todo alumbrado exterior debe ser diseñado de baja intensidad y compatible con la imagen tradicional de la copropiedad. No se desean niveles altos de iluminación. Las luces exteriores deben ser utilizadas para acentuar las entradas, estacionamiento y elementos especiales.

DECIMO.- De la Preservación de Flora y Fauna

Una meta primordial de la Copropiedad es evitar la alteración de los sistemas ecológicos existentes preservando la flora y fauna actual. Los copropietarios no deben alterar cualquier flora y fauna dentro de su lote antes de la revisión del Proyecto Ejecutivo de construcción por parte de la Administradora. Los árboles de más de 4" (diez centímetros) de diámetro, no pueden cortarse o removerse salvo una especial autorización por parte de esta y de las autoridades competentes (SEDUE, Probosque, Municipales ó cualquier otra que así le competa). Se tomarán las siguientes medidas para asegurar la preservación de la flora y fauna existente:

1. El propietario deberá presentar un plano de deslinde topográfico que incluya ubicación de árboles, diámetro y especie, el cual será comparado con el ya existente y en caso de haber diferencia ésta se le notificará.
2. El levantamiento de los árboles deberá servir de ayuda en el desarrollo de planos preliminares de la construcción. La preservación de los árboles existentes debe de ser un factor muy importante al ubicar construcciones, estacionamiento, caminos y demás elementos del proyecto.
3. Los planos finales deben indicar claramente el límite de la línea de protección de la vegetación que se va a preservar.
4. El límite de la línea de protección debe ser protegido por vallas o cercas ex profeso. El vallado debe de instalarse suficientemente lejos de los árboles, para prevenir compactaciones y encharcamientos sobre raíces. No se permitirá el almacenamiento o estacionamiento de maquinaria o equipo dentro de las áreas de preservación de los árboles. La remoción de malas hierbas o escombros dentro de estas áreas, deberá realizarse con herramientas manuales.
5. El vallado de preservación deberá ser instalado antes de cualquier inicio de construcción, y deberá mantenerse en buenas condiciones hasta que termine la obra.
6. En lo referente a aguas pluviales, las construcciones que se lleven a cabo en cualquier indiviso, deberán de respetar el paso de corrientes pluviales, pudiendo construirse drenes que permitirán el aforo, sean accesibles para su limpieza y no cambien el cauce natural. En la franja de restricciones de obra, se deberá de conservar la vegetación natural. Se prohíbe derribar árboles cuyo diámetro a la altura del pecho sea mayor o igual a diez centímetros, así como ejemplares menores que sean representantes de especies endémicas o que se encuentren dentro de la norma oficial mexicana NOM-059 ECOL/1994. de igual manera, aquellos conjuntos de árboles que sean relevantes para el paisaje. Se deberá sembrar, por cada árbol que sea derribado, cinco ejemplares de la misma especie, con un diámetro a la altura del pecho de seis centímetros mínimo. Para ello serán considerados prioritariamente aquellos individuos que hayan sido rescatados, o bien ejemplares pertenecientes a especies nativas propias de la región.
7. Se prohíbe estrictamente el uso de madera de los árboles existentes ya sea como leña o como material de construcción.
8. Se prohíbe, en todo momento, la caza, comercio, confinamiento, el molestar o dañar a las especies vertebradas silvestres.
9. Se prohíbe la introducción de especies de fauna exótica, con el fin de evitar que causen daño a la fauna nativa.
10. Se permite el uso de fertilizantes, abonos, plaguicidas etc. en las actividades de jardinería, de acuerdo con la norma establecida en el catálogo de plaguicidas publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de agosto de 1991, asimismo, deberá de favorecerse la utilización de aquellos que sean de origen natural, biodegradables y de bajo impacto residual.
11. Queda estrictamente prohibida la quema de cualquier tipo de residuo sólido dentro del predio, así como la realización de fogatas que puedan poner en peligro a predios o áreas comunes colindantes.
12. Cualquier violación será sancionada de acuerdo con las Leyes Federales, Estatales y Municipales

DECIMO PRIMERO.- De la Vía Pública

Es obligación de los copropietarios y arrendatarios de los mismos:

- a) Podar y conservar adecuadamente las banquetas de pasto de los frentes de sus casas y predios
- b) Mantener limpios los predios que no tengan construcción, a efecto de evitar contaminación y molestias a los vecinos. Los copropietarios que no han construido su casa habitación, deberán sembrar o mantener con pasto y en buen estado la totalidad del predio. Esta labor podrá ser efectuada por la administración, a petición escrita del copropietario, con cargo a este último. Separar la basura de cada casa habitada de acuerdo a las normas dictadas por la Administradora.

Está prohibido a los habitantes del fraccionamiento:

- a) Quemar cualquier residuo sólido.
- b) Arrojar o abandonar en los predios baldíos residuos de cualquier especie.
- c) Extraer de los depósitos o contenedores colectores de basura, los residuos sólidos.
- d) Utilizar áreas comunes y la vía pública como estancia de animales de cualquier especie.
- e) Llevar a cabo en las áreas comunes y vía pública actos que perturben la tranquilidad de los vecinos o de la copropiedad.
- f) Lavar automóviles u otros vehículos en la vía pública y en general todo acto u omisión que contribuya al desaseo de las vías públicas y áreas públicas.
- g) Los habitantes deberán obligar a los conductores de vehículos destinados al transporte de materiales que se utilicen en sus predios o casas, a que circulen con la caja debidamente cubierta y con el equipo adecuado para evitar que la carga se esparza en el trayecto que recorren. Cuando los materiales que se transporten corran el peligro de esparcirse o producir polvo, deberán obligarlos a que los cubran con lonas o costales húmedos.

Normas generales de Propiedad

DÉCIMO SEGUNDO.- El derecho de uso, goce y disfrute da derecho a todo lo que el predio produzca, o se le una o incorpore natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión. En virtud del derecho de accesión pertenecen al copropietario: I) los frutos naturales, o sea, las producciones espontáneas de la tierra; II) los frutos industriales, o sea, los que producen los predios o fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo; III) los frutos civiles., o sea, los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles.

DÉCIMO TERCERO.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que disponga de ellos conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a otros copropietarios usarlos según su derecho. Ninguno de los copropietarios podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en los bienes comunes, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

DÉCIMO CUARTO.- Todo copropietario es dueño de la parte alícuota del bien o bienes de que se trate; puede enajenarla, cederla o hipotecarla y puede aun sustituir a otra persona en su aprovechamiento, pero sólo la partición legalmente hecha confiere a cada copropietario la propiedad o titularidad exclusiva de los bienes que se les hayan adjudicado en la división.

DÉCIMO QUINTO.- La copropiedad cesa por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella, por su enajenación y por la consolidación o reunión de todos los indivisos en un solo copropietario. Para la división de bienes comunes, en su caso, deberán de observarse las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

DÉCIMO SEXTO.- Las cuotas para gastos comunes que los copropietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo de interés moratorio de tarjeta de crédito bancaria. Los adeudos por concepto de cuotas para los gastos comunes seguirán la suerte del "Predio" aun cuando este se transmita a terceros, consecuentemente, el adquirente de un "Predio" deberá de cerciorarse que quien le venda se encuentre al corriente en el pago de dichas cuotas, o en su defecto, que los adeudos que en su caso hubiere sean pagados con el importe de la venta, ya que de no hacerlo así, el nuevo copropietario quedará como deudor por dicha cantidad.

DÉCIMO SEPTIMO.- El presente Reglamento podrá ser modificado por acuerdo de la mayoría de los copropietarios.