



**UNCINOTTI RESIDENCIAL**

**NORMAS Y REGLAMENTOS**

**ACTUALIZADO EL 10 DE AGOSTO DE 2020**

# **UNCINOTTI RESIDENCIAL**

## **NORMAS Y REGLAMENTOS**

### **CAPITULO 1**

#### **SECCION I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

###### **(Introducción)**

**ARTICULO 1.-** “UNCINOTTI RESIDENCIAL” es un desarrollo urbano creado con el fin de atender determinadas prioridades, metas y objetivos orientados como grupo, así como también prestar atención a la problemática en general a la que se enfrenta la sociedad en su conjunto; “UNCINOTTI RESIDENCIAL” tiene como objetivo crear un modo de vida sano, sustentable, con elevados estándares de seguridad y con miras a mejorar de manera constante la calidad de vida de sus habitantes, donde se requiere favorecer la interrelación social a través de la proximidad de ambientes que propicien un adecuado contacto personal.

**ARTICULO 2.-** Las presentes “NORMAS Y REGLAMENTOS” se fundamentan en los artículos 65 y 71 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el cual tiene como objetivo establecer las normas de aprovechamiento de los predios de las zonas con características homogéneas, denominadas subsectores o colonias catastrales en cuanto a su uso predominante, tamaño de los predios, tipo de construcción, infraestructura urbana e índice socioeconómico de sus habitantes.

**ARTICULO 3.-** Definiciones relacionadas con estas NORMAS Y REGLAMENTOS:

I.- ASOCIACION - se refiere a la Asociación Civil que deberá constituirse en cumplimiento a las disposiciones de estas NORMAS Y REGLAMENTOS y los ESTATUTOS que regirán dicha Asociación Civil.

II.- DESARROLLADORA - se refiere a los Agentes Inmobiliarios o Agencia De Bienes Raíces que promueve y se encarga de vender los lotes individualmente a los interesados.

III.- DESARROLLO - se refiere a UNCINOTTI RESIDENCIAL EX PRIVADA EL SOCORRO que le pertenece a la empresa mexicana 5 Star Baja S.A. de C.V.

**IV.- AREAS NO COMERCIALIZABLES** - Son todas aquellas fracciones de terreno destinadas en general para equipamiento urbano del DESARROLLO, propiedad de organismos y/o donaciones, las cuales son administradas para uso general de la comunidad. Para establecer las cuotas de mantenimiento y en cumplimiento a las disposiciones de estas NORMAS Y REGLAMENTOS, todas las áreas NO COMERCIALIZABLES deberán ser incluidas para el cálculo de dichas cuotas. Las áreas específicamente incluidas como NO COMERCIALIZABLES son: El Camino al mar, la calle principal que va de este a oeste y los lotes que hospedan el pozo y la parte donde se pretende construir una Casa Club. Como lo indica el plano de lotificación y usos del suelo del Fraccionamiento “Uncinotti Residencial”. Ningún propietario podrá edificar construcción alguna, ya sea permanente o temporal. O alterar cualquiera de estas áreas sin la previa autorización por escrito por parte de la Asociación de Residentes.

**V.- NORMAS Y REGLAMENTOS** – se refiere a estas NORMAS Y REGLAMENTOS que rigen en el DESARROLLO.

**VI.- PROPIETARIO(S)** – cualquier persona física o moral que haya adquirido bajo cualquier título, la propiedad de uno o más lotes de tierra, casas y/o condominios del DESARROLLO, así como también quienes adquieran por cualquier vía legal el derecho de usar y disfrutar el mismo.

**VII.- AREAS COMERCIALIZABLES** – porciones de terreno que no estén destinados como área de uso común, equipo urbano, áreas verdes, donaciones, caminos públicos y zonas reservadas, y en general aquellos especificados como tales en los planos autorizados por las autoridades municipales.

## **SECCION II**

### **OBJETIVOS DE LAS NORMAS Y REGLAMENTOS**

**ARTICULO 4.-** Estas NORMAS Y REGLAMENTOS tienen como objetivo la conservación y regulación de la integridad de la propiedad, su uso, utilización, y posesión de los lotes, casas y/o condominios resultantes del DESARROLLO: regular el mantenimientos y trabajos de conservación para preservar la imagen urbana, así como regular los usos de los espacios en las áreas comunes y espacios abiertos, con el fin de generar una mayor plusvalía y mejor calidad de vida en beneficio de la comunidad.

**ARTICULO 5.-** Estas NORMAS Y REGLAMENTOS se aplican a todas las propiedades que integran el DESARROLLO, cuyo cumplimiento y aplicación será responsabilidad de los propietarios compradores y/o clientes, arrendatarios o cualquier otra persona que tenga posesión legal de una o más propiedades. Toda persona que adquiera un título de propiedad de cualquier derecho en relación con uno o más lotes, casas y/o condominios del DESARROLLO, están obligados a pertenecer y permanecer como miembros de la ASOCIACION, cumplir al pie de la letra sus ESTATUTOS, NORMAS Y REGLAMENTOS, normas de conducta, reglas de diseño y cualquier otra ley aplicable. También acuerdan obligar a sus sucesores y cesionarios en relación al pago de las cuotas de mantenimiento, multas y danos causados a otros miembros de la ASOCIACION, así como todos los gastos y honorarios de los abogados que se deriven de cualquier acción legal.

## **SECCION III**

### **DECLARACIONES DEL DESARROLLADOR**

**ARTICULO 6.-** Estas NORMAS Y REGLAMENTOS se celebran de conformidad con la empresa 5 Star Baja S.A. de CV. La cual en calidad de DESARROLLADOR es titular de la propiedad comprometida en dicho DESARROLLO, el cual tiene una superficie de 3,93-67.24 hectáreas.

**ARTICULO 7.-** El DESARROLLADOR manifiesta que tiene capacidad legal y económica en calidad de empresa mexicana legalmente constituida denominada 5 Star Baja SA de CV, y que los objetivos de dicha empresa son que el gerente general Alice Cardoso Da Silva **ya sea por sí misma o por terceras personas, proyecte y construya un desarrollo residencial** en la propiedad, localizada en el Km. 24+000 de la carretera libre Lázaro Cárdenas-El Rosario, en el municipio de San Quintín, cuya superficie es de 39,367.24 m<sup>2</sup>, registrado en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Ensenada, bajo la Clave Catastral ER-Q61-018.

## **CAPITULO 2**

### **SECCION I**

### **OBRAS DEL DESARROLLO**

### **COMPONENTES Y CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO**

**ARTICULO 8.-** EL DESARROLLADOR se compromete a realizar y construir las siguientes obras de urbanización:

- A) Cancel metálico corredizo de control remoto.
- B) Casetas de seguridad a la entrada del FRACCIONAMIENTO.
- C) Red de electrificación (áerea).
- D) Proveer la distribución y abastecimiento de agua potable, conectando todos los lotes en venta al pozo de agua dulce regularmente reportado a la CONAGUA. (Se requiere una cooperación de 5.000 pesos)
- E) Garantizar asesoría para el tratamiento de aguas negras. Además, monitoreando que los demás propietarios cumplan con las normas especificadas por las autoridades para asegurar la preservación del equilibrio ecológico y sobre todo evitar la contaminación del agua subterránea.
- F) Jardinería e instalaciones para su mantenimiento.
- G) Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de lotes.
- H) Placas metálicas de señales y nomenclatura vial sobre bases de concreto.
- I) Apertura y conformación de vialidades incluyendo el mejoramiento de material para su buen estado de conservación y pavimentación a base de grava que evite atascamiento de los carros.
- J) Asegurar acceso hacia el DESARROLLO.
- K) Alumbrado público.
- L) Protección de banquetas y guarniciones.
- M) Sistema de alcantarillado pluvial independiente del sistema de aguas negras. Sistema de drenaje pluvial superficial y subterráneo con las instalaciones necesarias para la captación y conducción libre y adecuada de los escurrimientos de las aguas pluviales hacia los puntos que aprueben las autoridades competentes, así como las obras de protección para la contención de sólidos y obras para prevenir la erosión de los terrenos ubicados tanto dentro como fuera del DESARROLLO.
- N) Realización de un muro de concreto y malla ciclónica todo alrededor del fraccionamiento que sirva de protección a todas las viviendas.

- O) Obra de mejoramiento del “paso al mar” ZONA FEDERAL, que al momento es transitable solamente caminando se van a ejecutar obras para que este sea transitable en carro 4 X 4.

**ARTICULO 9.-** El DESARROLLADOR no estará obligado a realizar trabajos de construcción y urbanización que no hayan sido especificados como obligatorios en el acuerdo de autorización celebrado con las autoridades municipales.

## SECCION II

### USO DE SUELO

**ARTICULO 10.-** Todos los terrenos dentro del DESARROLLO se han clasificado de acuerdo al uso de suelo aprobado de la siguiente manera:

- A) DONACION AL GOBIERNO MUNICIPAL - El uso que se dé a dichas propiedades será determinado por autoridades municipales.
- B) AREAS DE PRESERVACION ECOLOGICA – Áreas que se preservaran en su estado natural.
- C) AREAS VERDES – Terrenos factibles para áreas verdes y de recreación.
- D) VIAS PUBLICAS – Terrenos Fracciones de tierras destinadas para a libre circulación de personas o vehículos, o cualquier otro medio de transporte, así como a alojar instalaciones para servicios públicos.
- E) VIVIENDA UNIFAMILIAR – Aquello asignados para construcción de una sola vivienda por lote.

Las Áreas privadas serán para uso y beneficio exclusivo del propietario del lote correspondiente, el uso o destino del suelo por cada lote será exclusivamente para la finalidad y uso que haya sido aprobado en el proyecto. Cualquier violación a lo aprobado para el uso del lote de la propiedad constituye una causa de rescisión del contrato correspondiente por medio del cual la propiedad del terreno fue adquirida o comprometida.

La ASOCIACION, EL DESARROLLADOR o sus representantes autorizados tendrán derechos en cualquier momento, sin responsabilidad alguna para con el PROPIETARIO, de hacer cumplir todas las disposiciones mencionadas en estas NORMAS Y REGULACIONES.

**ARTICULO 11.-** Los caminos públicos y vías de acceso son imprescriptibles e intransferibles y únicamente por decreto expedido por el congreso del Estado pueden ser retirados del dominio público, en cuyo caso específico dichas limitaciones cesarían.

# CAPITULO 3

## SECCION I

### IMAGEN URBANA Y SU ORDENAMIENTO

### AMBIENTE NATURAL

**ARTICULO 12.-** El ambiente natural se compone de:

- Cuerpos de agua
- Clima
- Escurrimientos
- Topografía
- Árboles y vegetación

## SECCION II

### CONSTRUCCION

### PERMISOS Y LICENCIAS

**ARTICULO 13.-** Previo al inicio de construcción de alguna de las áreas privadas del DESARROLLO, los PROPIETARIOS deberán primero someter para estudio a la ASOCIACION, los planos que contengan el proyecto de la vivienda a construir, a efecto de determinar si cumple con las disposiciones de estas NORMAS Y REGLAMENTOS. Una vez autorizado el proyecto por el DESARROLLADOR, los PROPIETARIOS deberán cumplir con el proceso de autorización por parte de la autoridad municipal, para que cumpla con las disposiciones técnicas de construcción requeridas por la Ley De Edificación Y Vivienda, así como con las disposiciones de este REGLAMENTO. En relación a la construcción de viviendas y/o condominios por parte del DESARROLLADOR, se estará sujeto a lo establecido en las LEYES, NORMAS Y REGLAMENTOS y demás disposiciones relativas vigentes en el Estado de Baja California y el MUNICIPIO DE Ensenada.

**ARTICULO 14.-** Para poder ejecutar cualquier obra construcción o edificación, es necesario obtener una Licencia de Construcción otorgada por las autoridades municipales correspondientes. El titular, dueño u otro representante del propietario del terreno deberá solicitar ante dicha autoridad la Licencia de Construcción siguiendo los lineamientos existentes en el artículo 13 de este documento.

**ARTICULO 15.-** La autoridad municipal proporcionara los formatos adecuados para obtener la Licencia de Construcción, los cuales deberán ser llenados y firmados por el propietario o su representante legal, por directores responsables y corresponsables, adjuntando, entre otros, los siguientes documentos:

- I.- Documento que acredite la legal propiedad del inmueble.
- II.- Deslinde Catastral vigente y Acta de entrega física por el DESARROLLADOR.
- III.- Alineamiento y número oficial expedido por la Autoridad Municipal correspondiente.
- IV.- Documento que avale que el PROPIETARIO está al corriente en lo que se refiere a obligaciones fiscales del predio.
- V.- Oficio de aprobación y planos autorizados por parte del DESARROLLADOR y/o de la ASOCIACION.

**ARTICULO 16.-** Las personas que se harán responsables del cumplimiento de las obligaciones instituidas por la Ley De Edificación y Vivienda son las siguientes:

I - DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA - El ingeniero Civil o Arquitecto debidamente adscrito a la autoridad municipal correspondiente, el cual es responsable de cumplir con las leyes, normas y reglamentos aplicables a las edificaciones de las cuales tiene la responsabilidad.

II - PROPIETARIO RESPONSABLE – Persona física o moral que demuestre ser propietario del terreno para la construcción.

III - DIRECTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO: EL ingeniero Civil o Arquitecto debidamente adscrito a la autoridad municipal correspondiente, que se hace responsable de cumplir con las leyes, normas y reglamentos que se aplican para el proyecto del que tienen la responsabilidad.

## SECCION III

### NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION

#### CONDICIONES GENERALES

#### COMITE DE ARQUITECTURA

**ARTICULO 17.-** EL COMITÉ DE ARQUITECTURA queda legalmente constituido con los derechos y poderes establecidos en las NORMAS Y REGLAMENTOS y los Estatutos de la ASOCIACION. Dicho COMITÉ DE ARQUITECTURA deberá estar conformado de acuerdo a lo establecido en los Estatutos de la ASOCIACION. En el caso de incumplimiento o incapacidad de cualquier miembro del COMITÉ DE ARQUITECTURA para actuar, el resto de los integrantes designaran un sucesor el cual cubrirá el resto del ejercicio al miembro reemplazado. Todos los integrantes designados o elegidos para el COMITÉ DE ARQUITECTURA deberán pertenecer a la ASOCIOACION. Ningún miembro del COMITÉ DE ARQUITECTURA se le hará responsable, ante ninguna persona, por sus decisiones o por su omisión en la toma de decisiones como miembro de dicho COMITÉ DE ARQUITECTURA.

**ARTICULO 18.- JUNTAS DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA** – El Comité de Arquitectura se reunirá periódicamente las veces que sea necesario para cumplir las obligaciones establecidas en estas NORMAS Y REGLAMENTOS. EL COMITÉ DE ARQUITECTURA podrá, por mayoría de votos de los miembros, delegar cualquiera de sus derechos y responsabilidades a uno o más arquitectos titulados, los que tendrán la facultad para actuar en nombre del COMITÉ DE ARQUITECTURA en todos los asuntos que se les hayan delegado.

**ARTICULO 18a.- VOTOS DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA** – El Comité de Arquitectura se reunirá periódicamente y cuando se requiera votará alguna norma o regla, cada propietario de un lote tendrá capacidad de un voto, a mas lotes de propiedad corresponden mas votos para el propietario. El propietario que decide No atender a una reunión o a las reuniones podrá autorizar por escrito a otra persona tomar decisión y voto en su lugar.

**ARTICULO 19.-** Las restricciones que se tomaran en cuenta para elaborar los planos de las construcciones son las que aparecen en este documento de NORMAS Y REGLAMENTOS.

#### **Guía de Construcción y Proceso de Aprobación de Planos**

- A) ANTENAS – No se permite instalar en los lotes y en las casas antenas exteriores de radio, televisión o de Banda Ciudadana de un tamaño excesivo (más de 25 pulgadas de ancho o de más de 4 metros de alto) que podrían ser un peligro para los vecinos cayendo o dañándose debido al viento o que podrán ser una fuente

de contaminación electromagnética. Esta recomendación incluye antenas exteriores de microondas o de plato de satélite para televisión. Sin embargo, el COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes pueden asesorar y aprobar antenas de diámetro más grande. La solicitud al COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes para aprobar la instalación de dichos aparatos deberán reunir los siguientes requisitos:

- 1) Las antenas que exceden el tamaño estandard necesitan ser aprobadas por medio de una solicitud por escrito que deberá someterse para su aprobación antes de la instalación, con especificaciones y fotografías de la estructura, indicando la localización de la instalación del aparato.
  - 2) Siendo Uncinotti Residencial una comunidad que promueve una vida sana, libre de contaminación ambiental y de ondas electromagnéticas, en nuestra zona queda estrictamente y categóricamente prohibido autorizar la instalación en su lote de antenas para celular por parte de empresas de telefonía móvil o por canales de radio. En el caso de antenas CB checar las potencias permitidas y las condiciones como lograr permiso de instalación de las mismas con el COMITÉ DE ARQUITECTURA.
- B) PUERTAS DECORADAS – Las Puertas de entrada a la casa, patios, rejas de entrada, o puertas de garaje, no están obligadas a pintarse de colores específicos elegidos por el COMITÉ DE ARQUITECTURA el buen gusto y la propia creatividad son lo que manda y lo que se haya elegido para el decorado.
- C) ALUMBRADO EXTERIOR – El alumbrado exterior debe ser discreto. La iluminación no deberá propagarse hacia propiedades vecinas y podrá estar autorizada en los planos arquitectónicos aprobados o en presentaciones subsecuentes para tal propósito como es la iluminación de las entradas, terrazas, caminos particulares para carros, etc. En todos los casos el diseño de las luces exteriores deberá ir de acuerdo al estilo de la construcción.
- D) MATERIALES EXTERIORES – Los acabados exteriores deberán restringirse a piedra, concreto emplastado o estuco. Uncinotti Residencial impulsara el uso de mampostería en la construcción como un elemento unificador para todas las casas y “Casa Club” y para los niveles de elevación de cada estructura. La madera o aglomerado no está permitido. Están permitidas y se recomiendan las tejas de barro y de concreto. Se permiten guijarros de asfalto estandarizados de calidad con la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA. Los marcos de las ventanas deberán ser de madera pintada, madera natural, aluminio anodizado, o revestidos de vinil.
- E) EQUIPO MECANICO EXTERIOR (Aires acondicionados y varios) – Todos los equipos mecánicos exteriores tales como aire acondicionado y equipo de calefacción, deberán estar ya sea incorporados a la forma completa de la construcción o circundados por una estructura armónica con el material exterior de la casa o podrán ser instalados en armonía con el paisaje para reducir el

impacto visual. La instalación de cualquier equipo mecánico exterior requerirá ser aprobada por el COMITE DE ARQUITECTURA o representantes. Bajo ninguna circunstancia estos aparatos se podrán instalar en el techo o colocarlos en una ventana de la construcción si esta es visible desde la calle. Si dicho equipo está en una ventana en el lado no visible se puede permitir, pero a condición que el ruido del equipo no ocasione incomodidad a algún vecino. Las palas eólicas son permitidas siempre y cuando no rebasen el nivel de la construcción por más de 3 (tres) metros.

- F) AREAS DE ALMACENAJE EXTERIOR – No están permitidos cuartos, bodegas y estructuras temporales si estos son visibles. Edificaciones anexas (a menos que no sean aprobadas por el COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes) serán permitidos.
- G) ASTAS BANDERAS – No se permite instalar asta banderas de más de 5 metros sin aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA y se permiten siempre y cuando no rebasen el nivel de la construcción por más de 2 metros.
- H) FACHADA – En toda construcción se prohíbe el uso de materiales de desecho de otras construcciones, esto es con la finalidad de que las fachadas tengan buenos acabados, reflejándose todo esto en el resto del DESARROLLO y tratando siempre de conservar los estilos que se han usado como: la teja de los techos, los semiacos, y los diseños de ventanas reticuladas, etc.
- I) ALTURA – En toda construcción se deberán acatar los límites de altura que se establecen en este documento. La altura máxima de una construcción variará de acuerdo con la ubicación específica de cada lote. En todos los casos la construcción deberá respetar la vista panorámica de sus vecinos inmediatos. Se podrán llevar a cabo únicamente construcciones con una altura máxima de 6 metros.
- J) TINAS DE HIDROMASAJE Y ALBERCAS – Se requiere aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA cuando se quiera poner una alberca o hidromasaje a menos de dos metros del límite de la propiedad. No se permiten albercas de concreto, fijas sobre el nivel del suelo, sin embargo, si se quiere usar una piscina elevada, se permite en el caso de estas albercas móviles de plástico que se desarman.
- K) JARDINERIA - La jardinería en los lotes deberá ayudar de tal manera para que la erosión pueda ser controlada, para que no afecte la vista panorámica a otro vecino, para que la calidad del aire se proteja al reducir el polvo, tierra suelta y para que sirva, también, como barrera vegetal.  
Las áreas jardineadas deberán contribuir con la belleza del DESARROLLO, y al utilizar especies de plantas nativas se podrá ahorrar agua y energía.

Las áreas de jardín deberán incluir y ser cubiertas con lo siguiente:

- Arboles. Un árbol de por lo menos 5 galones por cada 50 metros cuadrados del área de jardín.
  - Arbustos, Un arbusto de por lo menos un galón por cada 25 metros cuadrados del área de jardín.
  - Recubrimiento de suelos, El 100% del Área de jardín deberá ser cubierta con pasto y plantas y materiales decorativos. Arboles y arbustos pueden ser distribuidos de acuerdo a la construcción.
- L) EQUIPO DE JUEGO Y DEPORTES. – Algunos juegos y deportes requieren de la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA o sus representantes para su instalación. Se tienen que autorizar los juegos que pueden ser peligrosos para los vecinos o que pueden ser ruidosos o incomodos para los demás. Equipos como tableros de baloncesto y canchas de juego se ubicarán en la parte trasera o lateral del patio. El tamaño y el color será considerado de acuerdo a cada caso dependiendo del tamaño del lugar y la proximidad con los vecinos. Se requiere que el solicitante presente una aprobación por escrito de todos los vecinos circundantes al momento de presentar los planos para la autorización de instalación de equipo de juegos y deportes. Se prohíbe estrictamente el uso recreativo de armas de fuego, de aire comprimido y la cacería dentro del fraccionamiento por respeto a la fauna y por evitar peligro a las personas. Se recomienda y se exige el uso responsable de todo tipo de armas deportivas como Arcos, ballestas y similares. Los cuatrimotos son permitidos dentro del fraccionamiento para entrar y salir del mismo y no para estar dando vuelta en el mismo como pasatiempo evitando ruido a los vecinos.
- M) LETREROS – Se prohíbe instalar letreros en los terrenos residenciales, excepto letreros para venta o renta de dicho lote, en cuyo caso un letrero por terreno estará permitido, dicho letrero deberá tener buena apariencia y cumplir con las medidas máximas de 35 x 50 cm.
- N) RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION. – Hay algunas restricciones de construcción, al frente, a los lados y al patio trasero de los lotes que se encuentren dentro del DESARROLLO. En frente hay que dejar un espacio de 4 metros, a los lados solamente 2 por cada lado (por ejemplo: un terreno de 17 metros podrá construir una casa de 13 metros de ancho dejando libre dos metros de cada lado). Por el patio trasero 3 metros serán suficientes. Ninguna estructura o elemento de construcción que sobresalga de los límites de la propiedad será autorizado. En el caso se haga un cancel que tenga un pórtico, el mismo tendrá que estar dentro de los límites de su propiedad.
- O) ENERGIA SOLAR. – Promoviendo como uno de los aspectos peculiares de nuestro fraccionamiento el vivir sano, ecológico, orgánico y sustentable, serán muy bienvenidos en Uncinotti Residencial los sistemas de paneles solares que se instalarán en los techos de las casas del fraccionamiento. Para instalaciones que no estarán en los techos, será necesaria la aprobación del COMITÉ DE

ARQUITECTURA que estudiara las soluciones más adecuadas para poner dichos sistemas de paneles solares.

P) ESTILOS DE LAS CASAS. – No hay un estilo obligado o tampoco un proyecto que forzosamente se va a implementar en Uncinotti Residencial. Se recomiendan algunos estilos más que otros, como el -estilo español- y -estilo mediterráneo-, sin embargo, tenemos un par de planos de casas que ya están siendo realizados en el fraccionamiento que se sugieren.

Q) PAREDES Y FACHADAS. – Paredes frontales, laterales y traseras, tendrán que respetar ciertas medidas y estilos. En casos especiales el desarrollador y/o la ASOCIACION podrán modificar el límite de las alturas a solicitud del PROPIETARIO del lote. Las paredes frontales, posteriores y laterales deberán ser construidas de concreto o de bloque de concreto y ser emplastadas o estucadas y deberán ser pintadas y con los colores autorizados para crear armonía. Las paredes frontales podrían incluir piedra natural. Esto estaría sujeto a la aprobación del COMITE DE ARQUITECTURA.

La altura de los muros no podrá exceder 2.0 metros de los lados y un metro en frente y se podrá combinar con hierro forjado. Hablando del mismo está autorizado el uso de hierro forjado para cercar el frente de la casa, siempre y cuando no exceda los 2.0 metros de altura. El cerco de hierro forjado deberá pintarse en negro o blanco a menos que el COMITÉ DE ARQUITECTURA apruebe otro color.

Se permiten cercos de madera siempre y cuando sean de buen ver. Los límites de altura de los cercos de maderas son los mismos que para los muros, ósea un metro máximo pared de frente y dos metros máximos las paredes de lado y de fondo.

R) VENTANAS Y TRATAMIENTO DE VENTANAS. – Las cortinas y/o persianas de ventanas que sean visibles desde afuera de las casas se recomienda ser blancas, o de blanco antiguo o neutral. No se deberán utilizar materiales que reflejen y que creen un efecto de espejo desde afuera. Los materiales como papel o papel aluminio no se permitirán en las ventanas.

S) TRAILAS. – Esta permitido instalar trailas o casas móviles en el terreno siempre y cuando no sean de modelos muy viejos por eso se aceptan trailas desde el 2005 para arriba y que estén en un buen estado de funcionamiento y de buen ver.

T) AGUAS NEGRAS Y FOSAS. – Se recomienda en la construcción de las viviendas que la plomería sea realizada de tal manera que pueda separar aguas grises desde las aguas negras. Estas últimas tendrán que ser tratadas exclusivamente por medio de Biodigestores. Se tendrán que instalar los Biodigestores en los límites del propio terreno y manteniendo los últimos alejados de un mínimo de 2 metros de los límites de la propiedad. Queda además estrictamente prohibido desechar agua residual que salga del biodigestor a áreas comunes o a lotes adyacentes. Serán perseguidos por la ley las personas que descargaran aguas

negras o no tratadas que sean residuos de drenaje a los vecinos ya que estos son sumamente peligrosos por el altísimo contenido de bacterias o microbios altamente peligrosos para la salud. La administración del fraccionamiento vigilara' con mucha atención abusos relacionados con este tema siendo de suma importancia para la salud y bienestar de todos los habitantes del fraccionamiento.

**ARTICULO 20.- LAS NORMAS DE CONDUCTA OBLIGATORIAS dentro del DESARROLLO son las siguientes:**

1. **EL DERECHO DE LA ASOCIACION PARA REPARAR INMUEBLES DESCUIDADOS O PELIGROSOS.** – En el caso de PROPIETARIOS que, a criterio de la ASOCIACION, hayan permitido que su propiedad decayera, se volviera peligrosa, insegura o que desentonara con lo determinado por la Asociación, la ASOCIACION entonces, tendrá el derecho DE EXIGIR QUE DICHA PROPIEDAD SEA REPARADA. Primero se notificará al PROPIETARIO el tipo de problema a resolver y si dentro de UN MES de la solicitud, la ASOCIACION tendrá el derecho, mas no la obligación de corregir tal condición y de tomar iniciativa en la parte de la construcción que haya caído en esta situación, con el único propósito de corregir tal condición. El PROPIETARIO deberá rembolsar inmediatamente a la ASOCIACION el costo de la acción correctiva, incluyendo, pero no limitando los gastos y costos legales de la ASOCIOACION y que la propia ASOCIACION deberá determinar que el obtener una orden judicial para llevar a cabo dichas reparaciones es para su propio interés.
2. **MEJORAS EN AREAS COMUNES Y PUBLICAS.** – Ninguna vía publica, vía de acceso, banquetas, estructuras, instalaciones o áreas comunes en el DESARROLLO podrán ser alteradas, movidas o reemplazadas sin la aprobación de la ASOCIACION y/o del MUNICIPIO de San Quintín si es necesario.
3. **TENDEDEROS Y ALMACENAJE.** - Todos los tendederos, contenedores, apilamientos de madera, cajas, herramientas y equipos están prohibidos a menos que estén fuera de la vista publica por medio de una barda o panel apropiado con la aprobación del COMITÉ DE ARQUITECTURA de la ASOCIACION.
4. **ACTIVIDADES COMERCIALES.** – No se permitirán actividades profesionales, comerciales o industriales de ningún tipo, en ningún lote de terreno o en la propiedad de la ASOCIACION, ni como operaciones temporales y tampoco con la aprobación de la mayoría de los miembros de la ASOCIACION.

El desarrollo se reserva el derecho de poner una tienda chica de abarrotes para ayudar a los habitantes del fraccionamiento en tener a la mano las cosas más elementales de comida: café jabones refrescos y otros artículos que ayudaran a hacer la vida en Uncinotti Residencial más cómoda.

5. **ANIMALES DOMESTICOS O MASCOTAS.** – Ningún animal de cualquier especie deberá de criarse, ni permanecer en ningún lote o áreas comunes, excepto las mascotas comunes del hogar, incluyendo perros y gatos, que podrán habitar en cada propiedad; previendo, sin embargo, que ningún animal se deberá mantener o criar para uso comercial, o que el número de las mascotas sea excesivo. Se considera, “número excesivo” a más de 4 animales por lote.

Cada habitante PROPIETARIO de perro/s se hará responsable de la limpieza inmediata del excremento de su mascota, al momento de pasear en áreas comunes y sobre todo en la playa y paso al mar, levantándolo de inmediato en el momento de pasear al animal y llevándolo con una bolsa de plástico que el dueño del perro tendrá que cargar. Otras condiciones insalubres causadas por dichos animales en cualquier lote del DESARROLLO y/o áreas comunes, necesitaran la debida atención del dueño de la mascota. La ASOCIACION previa aprobación del 80% de votos de la mesa directiva, tendrá derecho de prohibir el que permanezca un determinado animal dentro del DESARROLLO si este causara alguna molestia a cualquier otra persona.

Cada persona que posea un animal dentro del DESARROLLO tendrá responsabilidad civil y penal por cualquier herida o daño causado por ese animal hacia cualquier persona que se encuentre en el DESARROLLO o a su propiedad. Todos los animales deberán permanecer dentro del patio o jardín de la propiedad, y podrán salir llevados con una correa por una persona capaz de controlar al animal. En el caso de razas de perros considerados agresivos y peligrosos como Pitbull, Rottweiler o Dóberman los dueños necesitaran asegurar dichos perros para que en caso lleguen a morder una persona del FRACCIONAMIENTO el seguro pagara los danos ocasionados.

6. **EMPLEADOS, DOMESTICOS/a Y EVENTUALES.** - Los trabajadores eventuales serán tratados de la misma manera que los empleados del contratista de la construcción y serán acompañados por el PROPIETARIO para firmar en la caseta de seguridad entradas y salidas. Los PROPIETARIOS serán responsables de asegurarse de que sus empleados trabajadores cumplan con todos los requisitos de seguridad, así como también con las normas de la ASOCIACION.

Los empleados domésticos están autorizados a permanecer en el desarrollo diariamente entre las 6 :00 y 20:00 horas. Cualquier extensión de horario que

se aplique se hará a través de la ADMINISTRACION. Los empleados domésticos no recibirán visitas mientras permanezcan en el desarrollo.

7. JUEGOS PIROTECNICOS. - El uso de juegos pirotécnicos dentro del DESARROLLO queda estrictamente prohibido en todo momento.
8. AREAS VERDES. – Queda prohibido estrictamente extraer, sustituir o alterar de cualquier manera la distribución de plantas y árboles en las áreas verdes del DESARROLLO.
9. MODIFICACIONES DENTRO DEL DESARROLLO – No se deberá construir, alterar, cambiar o realizar ninguna mejora dentro del DESARROLLO sin la previa autorización del COMITÉ DE ARQUITECTURA, y de manera como se explica bajo estas líneas. No se podrán realizar mejoras en ningún lote de la ASOCIACION, a menos que dichas mejoras se construyan:
  - a. Por el PROPIETARIO. o
  - b. Por la ASOCIACION como se estipula anteriormente.
10. RENTA. – No se permitirá a los PROPIETARIOS rentar o alquiler su propiedad a personas de paso o para propósitos hoteleros, o por un periodo menor de 7 (siete) días consecutivos. Si se renta por un periodo mayor, deberá ser siempre a la misma persona.
11. RUIDO. – Se prohíben estrictamente el uso de bocinas, cláxones o cualquier otro mecanismo que produzca ruido excesivo y que altere el orden público. Ningún propietario deberá permitir o aceptar nada que haga, realice o cause ruido sobre otro PROPIETARIO, o que obstruya e interfiera con el derecho a un ambiente de tranquilidad, que moleste con ruidos irrazonables bajo la premisa de cometer o sufrir algún acto inmoral o ilegal en contra de otros PROPIETARIOS. Los ruidos ocasionados por la construcción son permitidos solamente de 8 a.m a 6 p.m.
12. ACTIVIDADES PELIGROSAS. – No se deberán realizar actividades peligrosas en ninguna parte del DESARROLLO. No se construirán mejoras dentro de los terrenos que son o que podrían ser inseguras o peligrosas para cualquier persona o propiedad. Actividades de construcción razonable y de rutina realizadas por el constructor o por el PROPIETARIO no se considerarán como actividades peligrosas.

13. CONSTRUCCIONES TEMPORALES. – No se deberán instalar tiendas, chozas, tráiler u otras edificaciones temporales, estructuras provisionales en ninguna propiedad del DESARROLLO a menos que la ASOCIACION lo apruebe.
14. OBJETOS DE ASPECTO DESAGRADABLE. – Objetos de aspecto desagradable no se permitirán en ninguna propiedad que puedan ser vistos desde cualquier otra propiedad. Todas las condiciones de aspectos desagradables, construcciones, servicios, equipo, objetos y demás elementos deberán guardarse dentro de una estructura.
15. FOGATAS. – Por ningún motivo se permitirán las fogatas en el exterior exceptuando carnes asadas o braceros ubicados únicamente dentro del lote del PROPIETARIO y deberán realizarse en receptáculos especiales para dicho propósito. De otra manera los fuegos exteriores no se permitirán a menos que el Departamento de Bomberos otorgue autorización por escrito y la ASOCIOACION Y el PROPIETARIO actúen en cumplimiento con todas las normas de seguridad del gobierno local. EL PROPIETARIO no permitirá bajo ninguna circunstancia que se realice en su propiedad, sin limitación, pilas de basura o hierbas las cuales creen un peligro de incendio o violen los reglamentos locales del Departamento de Bomberos.

Queda estrictamente prohibido quemar basura en cualquier terreno, espacio público o área común.

16. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES REALIZADAS POR EL PROPIETARIO. – Excluyendo a la ASOCIACION, estarán obligados a mantener y reparar su propiedad como se estipula en estas NORMAS Y REGLAMENTOS. Cada PROPIETARIO deberá mantener el exterior de su residencia; incluyendo sin limitación, todos los muros, banquetas, alumbrado exterior, jardines, entradas particulares, bardas, mangueras, techos, patios, cubiertas de patios, superficies planas, terrazas, balcones, ventanas, mayas de alambre, cerraduras y puertas y todas las mejoras que se localicen en el lote del PROPIETARIO en condiciones limpias, seguras y atractivas en todo momento y que vayan realizando las reparaciones necesarias como se vayan presentando.

17. REPORTES A SEGURIDAD. – La seguridad es una responsabilidad compartida. Los PROPIETARIOS deberán reportar cualquier evento sospechoso o ilegal a Seguridad y/o al Administrador inmediatamente de que se vea o se perciba.

18. CASA HABITACION PRIVADA. – Cada lote deberá ser usado como casa habitación privada y no para ningún otro propósito.
19. LIMITE DE VELOCIDAD. – Los PROPIETARIOS y sus amigos o invitados visitando los mismos, están obligados a obedecer los límites de velocidad y cualquier otra señal de tráfico dentro del DESARROLLO. El límite de velocidad a través del DESARROLLO es de 25 KM por hora. Cualquier persona que se encuentre manejando a exceso de velocidad o de manera peligrosa será objeto de un aviso por la primera infracción y a un reporte a la autoridad municipal por cualquier falta subsiguiente.
20. ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS. – No se conservarán sustancias peligrosas o inflamables en el DESARROLLO. Esta norma no aplica en el caso guardar dichas substancias en cantidad razonable que se requieran para uso doméstico.
21. BASURA. – No se deberá conservar en ninguna área del DESARROLLO ningún desperdicio, desecho, basura, u otros materiales de desecho excepto en contenedores sanitarios que se localicen en áreas apropiadas y que se encuentren tapados y ocultos a la vista por medio de una barda, cerco u otra cubierta, aprobado por el COMITÉ DE ARQUITECTURA; no estará permitido que se propague en el DESARROLLO ningún olor que surja de dichos contenedores, de cualquier terreno insalubre de aspecto desagradable, ofensivo o en detrimento de cualquier otra propiedad en el vecindario o de sus ocupante. Todos esos desechos que son para recogerse, deberán cumplir con todos los estándares establecidos para su recolección por el Municipio o dependencias de gobierno.

No se deberá tirar basura o desperdicios en áreas verdes, lotes desocupados, áreas de la Zona Federal o áreas comunes del DESARROLLO.

**ARTICULO 21.-** La Asociación, cualquier persona autorizada por la asociación o el personal de seguridad, podrá ingresar a una propiedad en caso de emergencias extremas en el interés del propietario del lote, casos tales como una enfermedad, peligro potencial de la vida de alguien o de daños a la propiedad (incendios u otro evento natural), en caso dicha propiedad sea objeto de un intento de robo, o en el caso de perseguir atrapar y entregar a la policía por parte de seguridad algún sospechoso. Dicho ingreso a la propiedad deberá ser con la menor molestia posible para el propietario y en caso de que ocurra algún daño por la intromisión a la propiedad, la ASOCIACION se encargara de reparar el mismo por su cuenta.

**ARTICULO 22.- CONFLICTO POR EL ESTABLECIMIENTO DE NUEVAS NORMAS PUESTAS EN PRACTICA.** – El establecimiento de una nueva norma deberá hacerse paulatinamente para que permita que la anterior permanezca, hasta adaptar y ajustar convenientemente la nueva. Cualquier decisión que resulte de dicha consideración se realizará a discreción de la ASOCIACION y será obligatoria para todos.

## SECCION IV

### NORMAS DE AREAS ABIERTAS – AREAS COMUNES

#### **ARTICULO 30. – Se entenderá por áreas abiertas:**

##### I. CAMINOS PUBLICOS (PRIMARIOS, SECUNDARIOS, LOCALES Y BANQUETAS)

1. AREA COMUN. - El uso de áreas comunes se reserva exclusiva y equitativamente para todos los PROPIETARIOS de los lotes, casas y/o condominios, sus invitados, apoderados o arrendatarios; sin embargo, algunas restricciones aplican como sigue:
2. USO – El uso de las áreas comunes estarán regidas por normas de conducta y serán sujetas de fácil acceso y de derechos razonablemente establecidos por el DESARROLLADOR, así como también el tener acceso a senderos, derecho a caminos y otras vías de paso en cualquier momento, a servicios públicos establecidos por las autoridades, y otros establecimientos públicos o servicios privados de la ASOCIACION.
3. OTORGAR EL USO Y DERECHO DE AREAS COMUNES. – Cualquier PROPIETARIO que viva en el DESARROLLO podrá otorgar sus derechos de uso y goce de las AREAS COMUNES a miembros de su familia inmediata y a cualquier otra persona que viva en su residencia. En el caso de que el PRPIETARIO haya rentado o alquilado su residencia, sus derechos de uso y goce de las AREAS COMUNES serán automáticamente otorgados a sus arrendatarios por el periodo de tiempo que dure el arrendamiento y el PROPIETARIO deberá perder todo derecho de uso y goce a las AREAS COMUNES por el tiempo que dure el arrendamiento. En

el caso de un contrato de venta condicional, el vendedor bajo contrato deberá estar obligado a delegar sus derechos de uso y goce de AREAS COMUNES al comprador bajo contrato.

4. TITULARIDAD DE AREAS COMUNES. – EL DESARROLLADOR por este medio esta de acuerdo, en que traspasa la titularidad de AREAS COMUNES a la ASOCIACION, libre de gravámenes, exceptuando el IMPUESTO PREDIAL sobre las AREAS COMUNES, que se encuentra al corriente de pago, y el cual deberá ser prorrateado a la fecha de transferencia. Dicha transferencia deberá ser hecha a la ASOCIACION previamente o concurrentemente con la entrega del DESARROLLO.
5. REPARACION DE DANOS DELIBERADOS A AREAS COMUNES. – No obstante que es obligación de la Asociación dar mantenimiento a las AREAS COMUNES, en el caso en el que la compostura o reposición de cualquier elemento en las AREAS COMUNES sea necesario debido a acciones voluntarias o por negligencia, o por omisión de cualquier PROPIETARIO, su familia, invitados o huéspedes; después de previo aviso o audiencia; LA ASOCIACION deberá realizar las obras necesarias y cobrar los gastos de dicho mantenimiento, reparación o reposición al PROPIETARIO demandado.

## II.- ACCESOS

III.- PARQUES (no tenemos parques)

IV. – ZONAS DE RESERVA ECOLOGICAS

V. – SERVICIOS PUBLICOS (CFE, TELNOR, CESPT)

VI.- ZONA FEDERAL: El terreno que se encuentra dentro de los 20 metros promedio de la Marea Alta del Océano, se considera propiedad federal. A esta parte de tierra se le denomina Zona Territorial Marítima Federal, que comúnmente se le conoce como “ZONA FEDERAL”.

**ARTICULO 23.-** EL DESARROLLADOR por este medio acepta que todos y cada uno de los PROPIETARIOS, sus arrendatarios e invitados no tendrán exclusividad alguna de derecho de uso en y sobre todas las banquetas ubicadas frente a los lotes dentro del DESARROLLO, y son únicamente para acceso, uso y disfrute peatonal.

**ARTICULO 24.- ALMACENAMIENTO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.** – Todos los vehículos en el DESARROLLO deberán ser estacionados de acuerdo a lo siguiente:

- a) Todas las calles dentro del DESARROLLO son públicas y están sujetas a todas las leyes aplicables, ordenamientos y reglamentos de todas las dependencias gubernamentales que tienen jurisdicción sobre el DESARROLLO. Todas las

restricciones especiales deberán ser reforzadas por la ASOCIACION, de acuerdo al artículo 13 de este Reglamento.

- b) Ningún PROPIETARIO deberá estacionar, almacenar o dejar ningún tipo de vehículo comercial grande o ningún vehículo de recreo (incluyendo, pero no limitando; vehículos de remolque, casas de motor, remolques, botes, remolque de botes, aviones, casas móviles u otros vehículos similares) en su Lote, en las calles dentro del DESARROLLO o en cualquier parte de AREAS COMUNES, exceptuando a vehículos que podrán ser estacionados temporalmente para carga, descarga o por alguna emergencia. Los PROPIETARIOS no podrán estacionar ningún vehículo estándar de pasajeros, a mas de que este se estacione en su propio estacionamiento o en la entrada de su estacionamiento, previendo que dicho automóvil no exceda más allá de la guarnición de la banqueta. Esta restricción, sin embargo, no limita a camiones u otros vehículos comerciales que son necesarios para construcción o mantenimiento de las propiedades, de las AREAS COMUNES, otra propiedad o cualquier mejora. Los estacionamientos fuera de la propiedad serán limitados a áreas pavimentadas en la calle sobre el arroyo vehicular.
- c) Cada PROPIETARIO deberá mantener su estacionamiento listo y disponible para su respectivo vehículo y no deberá almacenar ningún material o propiedad en él, ni usará alguna parte del estacionamiento como área de trabajo u otro uso, si tal almacenaje o uso impide que dicho PROPIETARIO estacione cualquiera de sus vehículos en él.
- d) Los PROPIETARIOS de las casas e invitados no se estacionarán en las calles ni en los espacios de las AREAS COMUNES por más de 48 horas sin previa aprobación del personal de seguridad del DESARROLLO.

**ARTICULO 25.- QUEJAS Y REPORTES DE VIOLACIONES.** Miembros de la ASOCIACION y residentes pueden reportar violaciones a los directores de la ASOCIACION y/o a la ADMINISTRACION. Para efecto de hacer cumplir adecuadamente las **NORMAS Y REGLAMENTOS** que regulan el fraccionamiento, especificando cada violación de forma clara y exacta. La información proporcionada será confidencial.

## **CAPITULO IV**

### **SEGURIDAD Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS y REGLAMENTOS**

#### **SECCION 1**

**ARTICULO 26.-** La autoridad municipal es responsable de que se cumplan las leyes y reglamentos relativos a la construcción, y tiene la capacidad de: detectar construcciones no autorizadas, suspensión de las mismas, emitir avisos, advertencias y citatorios.

**ARTICULO 27.-** Los PROPIETARIOS de los lotes del DESARROLLO deben incorporarse a una Asociación Civil (A.C.) Estas NORMAS Y REGLAMENTOS se refieren a la ASOCIACION, y esta será regida por los lineamientos establecidos en estas NORMAS Y REGLAMENTOS y por sus propios Estatutos.

**ARTICULO 28.-** La ASOCIACION tendrá como objetivo, entre otros, administrar, preservar, mantener y supervisar la operación, adquisición y construcción del DESARROLLO, también tendrá la capacidad de establecer y cobrar las cuotas necesarias para su mantenimiento, para pagar alumbrado publico y preservar en buen estado las áreas publicas y servicios generales del DESARROLLO, para servir y proveer cualquier servicio que las autoridades no sean capaces de prestar a tiempo, (el agua por ejemplo) manteniendo calidad óptima en el DESARROLLO, y quien tendrá derechos y responsabilidades establecidas en sus propios Estatutos y en estas NORMAS Y REGLAMENTOS.

Los recursos de la ASOCIACION para la falta de pago de cuotas, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa son: Acción jurídica para obtener el cobro, Evaluación del adeudo

y derecho de embargo y venta, son acumulativos y no en sustitución, cualquier otro derecho y recurso que la ASOCIACION y sus cesionarios pudieran tener, al amparo de este documento o la ley.

**ARTICULO 29.-** Cada PROPIETARIO está obligado a ser miembro y participar en la ASOCIACION. No presentarse a las reuniones de la ASOCIACION hará que automáticamente su voto será a favor del desarrollador.

**ARTICULO 30.- ERRORES Y OMISIONES.** – Si existe omisión o error en la declaración, u otro instrumento de las NORMAS Y REGLAMENTOS de la ASOCIACION, la ASOCIACION podrá corregir el error u omisión por enmiendas hechas a las NORMAS Y REGLAMENTOS u otros instrumentos en tanto sea votada por las dos terceras partes de los miembros de la Mesa DIRECTIVA o por la mayoría de votos de los PROPIETARIOS en la Asamblea convocada para dicho propósito a menos que los estatutos de la ASOCIACION específicamente provean mayores porcentajes o procedimientos distintos.

Los procedimientos para las enmiendas citadas en el párrafo anterior no surtirán efecto si la enmienda afecta los derechos de propiedad de un PROPIETARIO a menos que el PROPIETARIO afectado de su consentimiento por escrito. Este articulo no limita el poder de la ASOCIACION para corregir, estatutos u otros instrumentos, sino autoriza un proceso simple de enmiendas requiriendo menos votos con el propósito de corregir defectos, errores u omisiones cuando los derechos de propiedad de un PROPIETARIO de un lote no sean afectados.

## CAPITULO V

### PAGO DE IMPUESTOS y CUOTAS

**ARTICULO 31.-** Es obligación del PROPIETARIO pagar los impuestos de su propiedad: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAB), así como también cualquier otro impuesto que se genere derivado de la propiedad, exceptuando el Impuesto Sobre la Renta (ISR), el cual es pagado por el vendedor, a la ejecución del contrato de venta.

**ARTICULO 31.-** Es obligación del PROPIETARIO de cada lote pagar las cuotas para los servicios del fraccionamiento.

Hay dos cuotas: una obligatoria y una facultativa:

Se pagará una cuota obligatoria de 40 \$ al mes, la cual cubrirá los servicios de recolección de basura, seguridad 24/7, mantenimiento del portón eléctrico y mantenimiento de los caminos.

La otra cuota facultativa es la de mantenimiento del sistema de abastecimiento de Agua potable.

Se paga una cuota de 30 \$ mensuales para mantenimiento de la plomería y electricidad para bombear agua dulce del pozo hasta las casas sin límite. El agua se abastece con un tubo de  $\frac{3}{4}$  y con suficiente presión para satisfacer las necesidades de las viviendas.

---

Se aceptan sugerencias y enmiendas al difícil proyecto de un reglamento funcional y práctico, gracias por tomarse el tiempo de leerlo...