

CONDOMINIO PSCT-06

PASEO COUNTRY

Reglamento de Edificaciones

I.- Disposiciones Generales.-

ARTICULO 1.- Las disposiciones de este Reglamento y las normas arquitectónicas, así como los criterios de diseño que emita el Comité de Construcción del Conjunto Condominal PASEO COUNTRY, son aplicables las construcciones que se realicen dentro de las unidades de propiedad exclusiva ubicadas dentro del Condominio PSCT-06 PASEO COUNTRY.

Este instrumento emana y forma parte indivisible de los Estatutos o Reglamento del Conjunto Condominal o Condominio Maestro denominado PASEO COUNTRY y solo podrá ser modificado por EL PROMOVENTE, o la Asamblea General del Condominio Maestro.

ARTICULO 2.- Están obligados al cumplimiento de los documentos señalados en el artículo que antecede y a este Reglamento todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva ubicadas dentro del Condominio PSCT-06 PASEO COUNTRY, los ocupantes de las partes de propiedad exclusiva por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos, socios y en general todas las personas que visiten o trabajen en el condominio.

ARTICULO 3.- Los propietarios que se mencionan en el artículo 2 por el solo hecho de adquirir una unidad de propiedad exclusiva dentro del condominio PSCT-06, reconocen tácitamente su obligación de cumplir y respetar el presente Reglamento, que se emite y que forma parte integral de los Estatutos o Reglamento de Conjunto Condominal PASEO COUNTRY, que es el instrumento rector del citado Desarrollo, y será aplicable a todas aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, proyectos, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, mejoras, cuidado y manejo de especies vegetales, ubicadas dentro del Desarrollo.

ARTICULO 4.- No se podrá realizar ninguna construcción, ampliación o modificación en las unidades de propiedad exclusiva, sin contar con la respectiva autorización de proyecto por parte del Comité de Construcción del Desarrollo.

ARTICULO 5.- El Desarrollo cuenta con los servicios de pavimentación de vialidades interiores, guarniciones, banquetas, electrificación, suministro y almacenamiento de agua potable, telefonía, alumbrado ambiental, y o una vez puesto en operación, contará con servicios de recolección de basura, vigilancia, jardinería o chapeo de maleza, riego de áreas verdes, distribución de correspondencia y otros.

ARTICULO 6.- En los términos de los Estatutos o Reglamento del Conjunto Condominal Paseo Country, el Comité de Construcción del Desarrollo es la única entidad encargada de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 7.- El Condominio PSCT-06, está planeado como un Desarrollo residencial habitacional, multifamiliar y unifamiliar y las unidades de propiedad exclusiva que lo integran tienen autorizados uso de suelo habitacional unifamiliar.

ARTICULO 8.- No se podrá realizar ninguna construcción, ampliación o modificación en las unidades de propiedad exclusiva, sin contar con la respectiva autorización de proyecto por parte del Comité de Construcción del Desarrollo.

Todas las construcciones que se realicen dentro del Condominio PSCT-06 deberán sujetarse a las condiciones, especificaciones, porcentajes y usos permitidos en el plano de distribución y desplante de las unidades de propiedad exclusiva, en el cual se indica el área máxima de desplante y ocupación permitida en cada lote del condominio horizontal PSCT-06, así como las que señalaran la superficie construida máxima permitida, el número de niveles permitidos, la separación de las colindancias y densidad máxima permitida.

El desplante de las construcciones no deberá exceder de la superficie resultante de la aplicación del COS establecido para cada unidad de propiedad exclusiva, en función de sus características particulares.

Para efecto de lo anterior se anexa al presente reglamento como (ANEXO 1) el plano de distribución, siembra, desplante y huella máxima de las edificaciones.

Para poder desarrollar y agrupar ordenadamente las acciones a que se encaminen de manera separada cada uno de los condóminos, será necesario hacerlo bajo los siguientes lineamientos:

1.- BARDAS.- No se deberán construir bardas al frente o frentes de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

2.- ELECTRIFICACION.- EL suministro del fluido eléctrico a cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporcionará en baja tensión. Por lo tanto, corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar su propia acometida eléctrica y realizar los trámites para obtener de la Comisión Federal de Electricidad, la instalación de su toma de energía eléctrica.

3.- AGUA.- Corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, solucionar su propio contrato de interconexión a la red general del Desarrollo y la contratación del servicio con la autoridad correspondiente del Estado de Yucatán.

Las autorizaciones que se requieran, sobre el uso y explotación de mantos acuíferos para albercas, pozos y otros, quedarán bajo la absoluta responsabilidad de cada uno de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva.

4.- TRATAMIENTO Y DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES.- Corresponderá a cada uno de los condóminos, los inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, solucionar la instalación de los equipos de tratamiento y saneamiento de aguas residuales dentro de cada unidad, así como toda la instalación que lo rodea, de acuerdo a lo que se indica en este documento en el apartado de biodigestores.

Los estándares de calidad que deberán tener las descargas de aguas saneadas, serán las que establece la Comisión Nacional del Agua.

5.- TELEFONIA.- Corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar con su propia línea telefónica y toda la instalación que corresponda.

6.- TELEVISION POR CABLE O SISTEMA SATELITAL.- Corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar su propio servicio y toda la instalación que la rodea.

7.- INTERNET.- Corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar su propia línea ó sistema de Internet y toda la instalación que la rodea.

8.- VIGILANCIA.- Dadas sus características, el Desarrollo contará interiormente con un solo servicio de vigilancia privada. La contratación de este tipo de servicio será controlada, supervisada y operada a través del Administrador General del Conjunto Condominal.

9.- RESIDUOS SÓLIDOS.- La logística y características de este servicio se definirá y operará a través del Administrador General del Conjunto Condominal.

10.- JARDINERÍA Y CHAPEO DE MALEZA.- El Desarrollo contará con este servicio. Sin perjuicio de lo anterior cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes deberá mantener libre de maleza o vegetación nociva la unidad de propiedad exclusiva, con el objeto de no provocar la proliferación de plagas de todo tipo, ni ser causa de incendios.

11.- INTERCONEXION.- Los servicios de interconexión de energía eléctrica, agua potable y teléfono, serán previstos por cada uno de los condóminos en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual entre la vía pública y su entrada a cada unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de postes o cableados aéreos.

12.- DESPERFECTOS.- En caso de presentarse desperfectos en las vías de circulación común, al realizar la

interconexión de los servicios públicos hacia alguna de las unidades de propiedad exclusiva, éstos deberán ser reportados a la Administración General del Desarrollo. Los condóminos no están autorizados a intervenir en la construcción, mantenimiento o reparación de dichas desperfectos.

13.- ACERAS Y GUARNICIONES.- Los cortes en aceras y guarniciones que realice cualquier condómino para construir rampas de acceso para vehículos, deberán tener una dimensión no mayor a la mitad del frente del lote, pero en ningún caso podrá exceder de cinco metros cincuenta centímetros de largo

ARTICULO 9.- En adición a lo dispuesto en el artículo 8 de este Reglamento, existen las Tablas de Usos de Suelo, COS y CUS, en ellas se indican las superficies, numero de viviendas permitidas a construir por Condominio interior, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de uso de suelo (CUS) y tipo de uso de suelo.

ARTICULO 10.- En los términos del Reglamento del Conjunto Condominal PASEO COUNTRY, el Comité de Construcción del Desarrollo es el encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Los integrantes del Comité deberán ser personas con experiencia en construcción y diseño arquitectónico, y podrán formar parte del mismo las personas que fueren propietarios de unidades de propiedad exclusiva del Desarrollo.

ARTICULO 11.- Los diseños de las edificaciones a construir, dentro de las unidades de propiedad exclusiva, que no cumplan con los lineamientos del COS y CUS establecidas se considerarán incompatibles con la filosofía conceptual de PASEO COUNTRY, y no serán aprobados por el Comité de Construcción.

ARTICULO 12.- Hasta en tanto se integra el Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY, BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FIDEICOMISO 2372, representada por el señor JOSE CARLOS GUZMAN ALCOCER Y MIGUEL ANGEL SALDAÑA MENDOZA, en su carácter de EL PROMOVENTE, será la única responsable de la aplicación del presente Reglamento y por consecuencia de emitir las autorizaciones e imponer las sanciones correspondientes.

ARTICULO 13.- Para el ejercicio de sus funciones, el Comité de Construcción, podrá auxiliarse de personal externo capacitado.

ARTICULO 14.- Los propietarios de unidades de propiedad exclusiva ubicadas dentro del condominio, previamente al inicio de cualquier proyecto de edificación, deberán solicitar al Comité de Construcción, la verificación física documental y la localización de la unidad de propiedad exclusiva, y ratificar los coeficientes aplicables a la unidad en cuestión.

ARTICULO 15.- Las unidades de propiedad exclusiva que integran el Condominio PSCT-06 tienen definida su capacidad y lotificación, solo EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, podrá modificar dicha subdivisión de las unidades de propiedad exclusiva unifamiliares para uso habitacional.

Cualquier otra modificación a las construcciones de una unidad de propiedad exclusiva, deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción, siempre y cuando, dichas modificaciones no traigan como resultado impactos adversos a las características naturales de la unidad de propiedad exclusiva a desarrollar ó de las demás unidades de propiedad exclusiva colindantes con esta.

ARTICULO 16.- En ningún caso el Comité de Construcción podrá aprobar ni permitir ninguna extensión a la superficie total original, ni ampliaciones al COS y CUS de cada una de las unidades de propiedad exclusiva. El desplante de las construcciones no deberá exceder de la superficie resultante de la aplicación del COS establecido para cada unidad de propiedad exclusiva, en función de sus características particulares.

ARTICULO 17.- En el caso de que algún condómino o sus responsables de obra pretendan efectuar ampliaciones o tenga la necesidad de efectuar alguna construcción a futuro, estas ampliaciones únicamente podrán llevarse a cabo dentro de los límites autorizados y nunca se podrá rebasar el COS y CUS permitidos en cada unidad de propiedad exclusiva en particular.

ARTICULO 18.- Para fines de identificación y conocimiento de las anteriores disposiciones, los respectivos COS y CUS de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, se encuentran a disposición de los condóminos en las oficinas del Administrador General, un croquis de cada unidad de propiedad exclusiva conteniendo las restricciones a que se refiere el presente artículo, en dicho acto cada condómino deberá firmar de conformidad.

II.- Subdivisiones.-

ARTICULO 19.- A excepción de EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, queda estrictamente prohibida la subdivisión de unidades de propiedad exclusiva unifamiliares o multifamiliares, para uso habitacional.

ARTÍCULO 20.- Salvo las excepciones señaladas en el artículo que antecede, ninguna de las demás unidades de propiedad exclusiva que integran el Desarrollo será susceptible de ser subdivididos en ninguna fracción o cualquier otra forma que altere o modifique su uso de suelo.

III.- Restricciones.-

ARTICULO 21.- En cada una de las unidades de propiedad exclusiva existirán áreas verdes, construcciones y estacionamientos que influirán en la calidad de vida, integración al entorno natural, disminución de efectos contaminantes y plusvalía de las propiedades.

ARTICULO 22.- Cada unidad de propiedad exclusiva tendrá también, con su edificación ya incluida, diversas restricciones para desplante de construcción que se emiten en las Tablas. Estas restricciones se deberán respetar sin invadirlas o modificar su carácter o distribución.

Dichas restricciones podrán ser frontales, laterales y posteriores. Sus dimensiones variarán de acuerdo al uso de suelo y al tamaño y clasificación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTICULO 23.- La Asamblea General o el Comité de Construcción del Conjunto Condominal PASEO COUNTRY deberán garantizar en todo momento, conservar física y visualmente, la amplitud de las áreas comunes, vías y avenidas principales y de todas las vialidades interiores, así como la de los accesos, andadores, pistas aeróbicas, glorietas, calles transversales, estacionamientos y todas aquellas áreas que no correspondan estrictamente a las de la superficie privativa de cada unidad de uso habitacional.

ARTICULO 24.- Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, bajo los siguientes lineamientos:

a).- Restricción frontal: Se sujetará a lo previsto en los planos individuales de cada unidad de propiedad exclusiva a partir del alineamiento de la calle.

b).- En esta superficie sólo se permitirá la construcción no cubierta de estacionamientos y accesos.

d).- Restricción lateral: La distancia mínima en los linderos laterales de cada unidad de propiedad exclusiva, se especifica en el plano de cada una de ellas, en donde sólo podrán construirse andadores peatonales ó vehiculares y estos estarán contruidos con los materiales indicados en los incisos que se detallan mas adelante.

e).- Restricción posterior: La distancia mínima en el lindero del fondo de cada unidad de propiedad exclusiva, se especifica en el plano de cada una de ellas. Cualquier edificación que se realice en esta franja, cubierta o no, se apegara a lo previsto en los planos individuales de cada unidad de propiedad exclusiva.

f).- Tratándose de unidades condominales de propiedad exclusiva en donde se pueda realizar edificaciones en condominio vertical, los propietarios o desarrolladores, deberán cumplir efectivamente con las densidades

aprobadas para cada una de ellas, así como con las alturas, numero de niveles, envolventes exteriores, materiales y acabados aprobados.

Las plantillas de sembrado de construcciones son las siguientes:

ARTÍCULO 25.- Las pendientes del terreno que sean mayores al 33%, o sea, una relación de tres tantos de base por una de altura, se autorizarán los muros de contención para evitar deslizamientos o daños a los predios o construcciones colindantes, siempre y cuando se construyan fuera de las franjas de restricción, sean inclinados y se cubran con vegetación.

ARTÍCULO 26.- No se permite la construcción de muros de contención, debiendo conservar los espacios libres las pendientes y vegetación naturales del terreno para que no se destruya el paisaje.

ARTICULO 27.- Se hace especial énfasis que respecto al número de cajones de estacionamiento que se hayan destinado en proyecto para cada una de las unidades de propiedad exclusiva que integran el Condominio PSCT-06, solo dicho número de unidades, tendrá acceso vehicular al condominio en calidad de automóviles de residentes y se certificara mediante la entrega de los chips de acceso electrónico al interior del desarrollo solo a ese número limitado de vehículos.

ARTICULO 28.- Los proyectos deberán presentarse en forma individual a su proceso de aprobación.

IV.- Tratamiento y descargas de aguas jabonosas y residuales

ARTICULO 29.- Hacia el interior de cada una de las Unidades de Propiedad Privativa, corresponderá a cada Condómino Propietario, solucionar la instalación de los equipos de tratamiento de aguas, jabonosas y residuales, así como toda la instalación que lo rodea.

ARTICULO 30.- En el Condominio no existe instalación para la red sanitaria por lo que cada Unidad de Propiedad Privativa solucionará sus requerimientos de desalojo de las aguas jabonosas y residuales por medio de un Sistema de BioDigestor, con una capacidad mínima de 1,300 litros y que descargue a un campo de filtración ubicado dentro de su Unidad de Propiedad Privativa.

ARTICULO 31.- Todas las construcciones deberán instalar en los fregaderos y tarjas, su propia trampa de grasas.

ARTICULO 32.- Tales descargas deberán cumplir con los estándares de calidad para parámetros contaminantes, según la norma NOM-CCA-032-ECOL/1993, norma que incorpora la instalación de un Biodigestor de capacidad de 1,300 litros.

ARTICULO 33.- Las construcciones que se realicen en el Desarrollo deberán solucionar su instalación sanitaria conforme a las especificaciones estipuladas en la Manifestación de Impacto Ambiental del Condominio.

ARTICULO 34.- Con respecto a las aguas pluviales el condómino resolverá esta instalación canalizando estas aguas al subsuelo dentro de su Unidad de Propiedad Privativa. Para cualquier caso fuera de este concepto deberá de consultar al Comité de Construcción y Arquitectura.

ARTICULO 35.- Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras o residuales de manera superficial y a los cauces naturales. Del mismo modo, queda prohibido descargar aguas pluviales a las vialidades del Condominio.

ARTICULO 36.- En el plano de Instalación Sanitaria correspondiente se deberá indicar la ubicación del BioDigestor, así como las especificaciones del sistema instalado. Es responsabilidad del propietario asegurarse de que las especificaciones del sistema de tratamiento de aguas residuales cumplan con las normas

preestablecidas en la norma NOM-CCA-032-ECOL/1993. USO DE BIODIGESTOR. En caso contrario, el Comité de Construcción y Arquitectura no autorizará la construcción del inmueble.

ARTICULO 37.- Para asegurar el correcto mantenimiento del biodigestor, la administración proporcionará una limpieza anual a los biodigestores y dicho costo se cargará, en una sola exhibición y de manera anual, a la cuota de mantenimiento del condominio.

ARTÍCULO 38.- Todas las instalaciones sanitarias, eléctricas, de gas, clima, cisternas, antenas, paneles solares, tendederos, patios de servicios, buzón y otros, deben de estar ocultos y fuera de la vista desde las calles, terrenos vecinos, o terrenos ubicados más arriba del suyo.

V.- Limpieza y cuidado de unidades de propiedad exclusiva baldías

ARTICULO 39.- Todos los condóminos están obligados a mantener sus unidades de propiedad exclusiva en buenas condiciones de limpieza, aspecto, higiene y prevención de riesgos.

Mientras una unidad de propiedad exclusiva permanezca baldía, será responsabilidad del condómino mantenerlo limpio y que su vegetación se seleccione y conserve en buen estado sanitario y de aspecto general. Cuando a juicio del Comité de Construcción del Desarrollo no se cumplan estos preceptos, el administrador procederá a remediar la situación con cargo al condómino que le corresponda la infracción.

ARTICULO 40.- Todo condómino tendrá la obligación de ejercer de inmediato en su unidad de propiedad exclusiva, las reparaciones por daños ecológicos, por efectos que produzcan daños o riesgos de incendios a otras partes del desarrollo inmobiliario, en caso de incumplimiento el condómino responsable pagara los daños y perjuicios que ocasione, independientemente de que el Administrador General queda desde ahora facultado, más no obligado, a mandar ejecutar tal reparación, siempre por cuenta y riesgo del condómino, sus inquilinos o las personas que concurran a dichas unidades de propiedad exclusiva.

ARTICULO 41.- El Administrador General podrá ordenar dar mantenimiento, chapeo y guardarrayas a una propiedad que no sea parte del Desarrollo, incluyendo, sin limitarse, a la propiedad pública y a otras propiedades destinadas al uso público, si se determina que dicho mantenimiento es necesario o conveniente para proteger o mantener el funcionamiento y aspecto general del Desarrollo. El costo de dicho mantenimiento será un Gasto Común.

ARTICULO 42.- La Administración General del Desarrollo se encargara del control de plagas y de la fumigación periódica de las vialidades, áreas y bienes comunes del Desarrollo.

VI.- Diseño y control de las edificaciones.-

ARTICULO 43.- En el presente capítulo se señalan, de manera enunciativa y no limitativa, diversos aspectos inherentes a la construcción de edificaciones, dentro del subconjunto inmobiliario PSCT-06.

ARTICULO 44.- Esta estrictamente prohibido el uso de cualquier clase de artefactos explosivos en las construcciones y obras que se realicen dentro de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva pertenecientes al Desarrollo.

ARTICULO 45.- En caso de que se construyan albercas en cualesquiera de las unidades de propiedad exclusiva, cada condómino, sus inquilinos u ocupantes, deberán realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para la carga y la descarga de su alberca, en el entendido que si lo hace mediante la perforación de pozos, queda bajo su estricta responsabilidad el contar u obtener los permisos necesarios ante la Comisión Nacional del Agua o de cualquier otra autoridad competente. Asimismo deberán cumplir con la medida mínima de separación de la alberca, chapoteadero o espejo de agua, de cualquier colindancia de la unidad de

propiedad exclusiva, que se establece en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, que es de dos metros como mínimo.

ARTICULO 46.- Los criterios a los que quedan sujetas las pendientes naturales son:

a).- Previo al inicio de proyecto o de cualquier trabajo en alguna de las unidades de propiedad exclusiva del conjunto inmobiliario motivo del presente instrumento, todo condómino o sus responsables de obra y/o diseño, deberán presentar ante el Comité de Construcción los planos topográfico y físico de la unidad de propiedad exclusiva correspondiente que además incluyan: El levantamiento de árboles cuyo tronco mida como mínimo 0.10 CMS de diámetro; los escurrimientos pluviales naturales que tiene el terreno; las pendientes naturales existentes.

b).- En caso de que se proponga utilizar rellenos en la ejecución de algún proyecto, se entregara la solución en dichos planos, achurados con líneas horizontales, para evaluar el posible impacto que la edificación propuesta cause en las unidades de propiedad exclusiva colindantes.

ARTICULO 47.- La nivelación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, será sin mayor modificación a la conformación natural del terreno. Tampoco podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre las áreas comunes.

ARTICULO 48.- Las unidades de propiedad exclusiva colindantes con la barda perimetral del Desarrollo PASEO COUNTRY, tienen derecho de uso exclusivo de un área común de 30 cm., menos el espesor del desplante de la barda, propiedad del Condominio PASEO COUNTRY. En esta franja perimetral y barda que lo compone, queda estrictamente prohibido conectar a predios colindantes al exterior de la barda perimetral y apoyar cualquier estructura o elemento constructivo a dicha barda perimetral.

ARTICULO 49.- Dentro de las franjas de restricción de cada una de las unidades de propiedad exclusiva no podrá existir construcción, estructura volado o paramento alguno. Se considera construcción, cualquier alero, volado, marquesina, balcón, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de la construcción.

Dichas restricciones solo podrán ser usadas para áreas libres exteriores, jardines, accesos de autos y peatones de la residencia y áreas de estacionamiento sin techumbre.

ARTICULO 50.- Debido al tamaño y dimensiones de algunas de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, es probable que en el interior de ellas se pueda dar cabida a alguna instalación especial. Cualquier solicitud que realice el propietario de la unidad de propiedad exclusiva en cuestión o su responsable de obra para construir este tipo de instalaciones, será tratada especial e individualmente.

ARTICULO 51.- En el supuesto previsto en el artículo 32 de este Reglamento, los elementos de iluminación, ventilación, aseo, u otros, que se pretenda implementar, deberán estar ocultos de la vista desde las unidades de propiedad exclusiva colindantes, así como desde los accesos a las mismas.

Dentro de los elementos que pueden utilizarse para atenuar u ocultar tales elementos y su posible vista desde las áreas comunes o desde otras unidades de propiedad exclusiva, se recomienda el uso de árboles y arbustos contenidos en la Paleta dinámica Vegetal de este Desarrollo.

ARTÍCULO 52.- La iluminación que se proyecte instalar en el exterior de todas las construcciones e instalaciones a realizar en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, invariablemente deberá ser aprobada por el Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY.

ARTICULO 53.- En lo referente a la volumetría de las construcciones que se pretendan realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva ubicadas en el Desarrollo, el propietario o su responsable de obra, deberán procurar que en el diseño de sus proyectos, los muros y techos puedan ser usados para dar movimiento,

interés visual e integración al entorno natural, ayudando a que la construcción se relacione con el paisaje circundante.

ARTICULO 54.- En cuanto a los criterios de iluminación en el exterior de las unidades de propiedad exclusiva, esta deberá ser de diseño conservador, indirecta, direccional y del tamaño más pequeño posible. Esta deberá dirigirse hacia la residencia en cuestión, para minimizar los reflejos a las unidades de propiedad exclusiva vecinas o a las áreas comunes.

ARTICULO 55.- Durante la ejecución de un proyecto o construcción que se realice al interior de cualquier unidad de propiedad exclusiva, queda estrictamente prohibido instalar o colocar cualquier tipo de iluminación elevada adosada a fachadas o techos. Tampoco se permitirá la instalación o colocación de alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio.

ARTICULO 56.- La altura máxima de las edificaciones a construir dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional en condominio horizontal, será las que se señalan en las Tablas dinámicas de medidas del desarrollo. Esta medida se considerará a partir del nivel de guarnición, sin que excedan del número de pisos aprobados, a partir de la misma como una línea paralela al perfil propio del terreno, al centro de la unidad de propiedad exclusiva y hasta la cumbrera o punto más alto de la construcción, considerando la pendiente natural de cada terreno.

ARTÍCULO 57.- Las edificaciones que se desarrollen dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva de uso Condominal para edificación vertical de departamentos, podrán tener, como máximo, seis niveles de área de uso, más un nivel de estacionamiento, siempre cuando, el sótano o estacionamiento se encuentre abajo del nivel de la guarnición y sin exceder la altura determinada conforme lo señalado en el artículo 38.

ARTÍCULO 58.- Dentro de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, los patios de servicio, tendederos de ropa, instalaciones de servicio y mantenimiento de unidades de propiedad exclusiva, calentadores, depósitos de basura y los tanques de depósito de agua, combustible o cualquier otra sustancia, no podrán quedar visibles desde el exterior.

ARTÍCULO 59.- En la construcción que se realice dentro de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono, etc., serán previstos en forma subterránea, con el objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades comunes, en las que ningún propietario condómino podrá instalar cables, postes, luminarias, alambrado, y otros.

ARTÍCULO 60.- Los materiales, acabados ornamentales y recubrimientos de las obras exteriores de las construcciones y bardas a ejecutar, serán los que especifican claramente en la Paleta de Acabados del Desarrollo que se encuentra a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General. Concluida la obra, no se permitirá hacer construcciones provisionales.

ARTÍCULO 61.- En lo referente a la gama de colores de las techumbres inclinadas o azoteas, esta solo podrá ser expresada de acuerdo a lo señalado en la Paleta de Colores dinámica que se encuentra a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General. Los proyectos o edificaciones que el Comité de Construcción de PASEO COUNTRY hubiere autorizado, se estará a lo siguiente:

a).- En caso de construcción de techos inclinados, estos deberán tener una pendiente mínima de 25%, y máxima de 50% y también se revisará que si se combinan techumbres planas con inclinadas, exista una relación porcentual en proporción al 70-30 %, en equilibrio al exceso en el uso de materiales.

- b).- Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas, siempre y cuando las unidades de propiedad exclusiva colindantes no sufran deterioro visual u operativo de estos elementos. Dentro de estos casos, las superficies cubiertas con estos elementos serán parte integrante del COS del CUS.
- c).- Está permitida la construcción dentro de las unidades de propiedad exclusiva de techos con mansardas, cúpulas, áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales, siempre y cuando estén autorizadas por el Comité de Construcción del Desarrollo.
- d).- Los materiales de recubrimiento deberán contener una solución arquitectónica preferentemente a base de materiales de la región en color natural.
- e).- La utilización de recubrimientos en techos inclinados con tejas de barro vitrificado, paneles metálicos, plásticos, superficies reflejantes, adocreto, granito, acrílico, asbesto, alucubond, PVC, laminas acanaladas y otros materiales cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier unidad de propiedad exclusiva, quedara sujeta a la decisión del Comité de Construcción del Desarrollo.
- f).- No está permitida la instalación de protectores visibles sobre las fachadas, frontal y posterior, a excepción de gárgolas o bajantes ornamentales para aguas pluviales.
- g).- Cada una de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional contempla en el proyecto del Desarrollo, un murete de acometida de servicios ubicado en área predeterminada, el cual deberá colocarse por cada propietario y no podrá ser modificado, demolido ni alterado.

ARTÍCULO 62.- El estilo arquitectónico que deberá prevalecer en los proyectos es el contemporáneo. Todas las fachadas, incluyendo la quinta fachada de techos o azoteas, deberán terminarse completamente, empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen contemporánea del conjunto, quedando prohibido dejar instalaciones a la vista y construcciones en obra negra.

ARTÍCULO 63.- Para el uso en fachadas de aluminio y cristal tipo espejo, polarizado, ahumado, se requerirá la autorización del Comité de Construcción.

Queda prohibida la utilización en fachadas de aluminio de color oro, amarillo y otros tonos que a juicio del Comité de Construcción rompan la armonía y equilibrio arquitectónico deseado.

ARTÍCULO 64.- Los paneles de control, medidores de luz, sistemas de control de riego y los paneles de seguridad que se determine incluir dentro de los proyectos a edificar en las unidades de propiedad exclusiva, deberán de estar ocultos.

ARTÍCULO 65.- Queda prohibida la instalación de todo tipo de anuncios en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, baldíos o con construcción, en áreas comunes o sobre azoteas. A excepción de los autorizados para colocar durante el proceso de la construcción, por identificación del trabajo o del contratista. No obstante lo anterior, todos los señalamientos de este tipo deberán ser retirados después de que la construcción haya sido terminada.

ARTÍCULO 66.- En las fachadas de las construcciones a realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva, se deberán apegar a lo establecido en la Paleta dinámica de Colores del Desarrollo.

ARTÍCULO 67.- Para la instalación de inodoros, se recomienda utilizar los depósitos de agua con capacidad de seis litros con el fin de optimizar el uso de agua potable.

ARTÍCULO 68.- Todas las construcciones deberán instalar en los fregaderos de las cocinas, tarjas, su propia trampa de grasas, previa a la conexión al biodigestor sanitario, para dar cumplimiento a los límites máximos permisibles de parámetros contaminantes. (NOM-CCA-032-ECOL/1993).

ARTÍCULO 69.- Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, excepto durante el proceso de la obra, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similares.

VII.- Paneles solares

ARTICULO 70.- Para la instalación de paneles solares se presentara un proyecto arquitectónico en el cual el propietario deberá apoyarse con un arquitecto para la realización de dicho diseño. Debe de incluir las especificaciones de construcción y los planos deben de estar firmados por el dueño y la empresa responsable de la instalación de los paneles, para efecto de cumplir con el presente reglamento.

El proyecto arquitectónico debe de cumplir con las siguientes características:

- a).- Se presentará en formato mínimo de doble carta y en papel blanco.
- b).- La escala permitida para éste será mínimo 1:200.
- c).- Planta de conjunto.
- d).- Fachadas arquitectónicas acotadas, incluyendo la ubicación de instalaciones de aire acondicionado, calentador, tanque de gas y paneles solares.
- e).- Perspectiva electrónica de la residencia, mostrando losas.

Los paneles solares solo son permitidos para ser instalados en en losas planas, y forzosamente deberán quedar ocultos al impacto visual que estos pudieran generar.

VIII.- Bardas.-

ARTÍCULO 71.- Serán preferentemente con setos vivos. Opcionalmente y por así requerirlo se podrán utilizar bardas de block de concreto, terminadas con los acabados establecidos en las Tablas Dinámicas de Medidas del Desarrollo.

ARTICULO 72.- Queda prohibida la construcción de bardas en los frentes de las unidades de propiedad exclusiva de tipo habitacional en condominio horizontal.

ARTICULO 73.- Las bardas laterales de cada unidad de propiedad exclusiva no podrán medir más la altura que se especifica en las Tablas Dinámicas de medidas y siguiendo el perfil natural del terreno y en ambos lados de las colindancias entre lotes se deberá contemplar un respaldo de vegetación con las especies contenidas en la Paleta Vegetal de este Desarrollo, la cual supere la altura señalada en este mismo punto.

ARTICULO 74.- La barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del Desarrollo y forma parte del fondo de varias unidades de propiedad exclusiva. Sobre o en ella, se podrán colocar mecanismos de protección adicional contra intrusiones, las cuales deberán haber sido aprobadas previamente por el Comité de Construcción del Desarrollo.

ARTICULO 75.- Los materiales de construcción que deberán tener las bardas que se autorice construir, serán de las mismas características a las empleadas en la barda perimetral y áreas comunes interiores de PASEO COUNTRY. En caso de que se construyan bardas laterales, estas también podrán ser construidas y será indispensable que estos muros estén recubiertos con los acabados contenidos en la Paleta de Acabados del Desarrollo.

ARTICULO 76.- No está permitido el uso de malla ciclónica galvanizada natural, alambre de púas, hierro forjado, cadenas y bolardos, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 77.- Las restricciones en las alturas permitidas en la construcción de bardas son las que se establecen para frentes, fondos y laterales en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 78.- En las unidades de propiedad exclusiva, queda estrictamente prohibido colocar cualquier elemento divisorio, pantalla u objeto que impida la vista libre de obstáculos, desde y hacia ella.

ARTÍCULO 79.- Tratándose de las unidades en condominio horizontal, en ningún caso se permiten muros de contención.

Para el caso de las unidades condominales desarrolladas en condominio vertical, si fuere el caso, si se permitirá la construcción de muros de contención con paramento vertical hacia cualquiera de las vías de circulación interior.

Cuando el terreno tenga un nivel más alto que el de la banqueta, el desnivel entre la construcción y la banqueta, se resolverá dentro de los metros de restricción por medio de una pendiente que una el nivel de desplante de la construcción con el nivel de la banqueta o con un rodapié de 90 cm. de altura como máximo. Esta franja de terreno deberá ajardinarse.

ARTÍCULO 80.- Para el caso de las unidades condominales desarrolladas en condominio vertical, las pendientes del terreno que sean mayores al 33%, o sea, una relación de tres tantos de base por una de altura, se autorizarán los muros de contención para evitar deslizamientos o daños a los predios o construcciones colindantes, siempre y cuando se construyan fuera de las franjas de restricción, sean inclinados y se cubran con vegetación.

ARTÍCULO 81.- Tratándose de unidades condominales en condominio horizontal, no se permite la construcción de muros de contención, debiendo conservar los espacios libres las pendientes y vegetación naturales del terreno para que no se destruya el paisaje. En caso de que debido al proyecto arquitectónico se modifiquen niveles del terreno natural y resulten desniveles entre la construcción y las colindancias, éstos se resolverán mediante pendientes en las franjas de restricción de construcción hasta llegar al nivel natural del terreno colindante.

ARTICULO 82.- Respecto a la colocación e instalación de puertas o portones en los estacionamientos de las edificaciones que se construyan dentro de las unidades de propiedad exclusiva, estas deberán cumplir con las siguientes características:

- a).- Materiales: serán de madera, herrería o aluminio exclusivamente. En caso de pretender utilizar algún material afín, se podrá incluir, siempre y cuando, esté especificado dentro de la Paleta de Materiales que se encuentra a disposición de los propietarios en las oficinas del Administrador General.
- b).- Pintura: La aplicación de colores exteriores en puertas y portones estará sujeta a la aprobación del Comité de Construcción del Desarrollo, el cual se basará en la Paleta de Colores autorizada.

IX.- Estacionamiento.-

ARTICULO 83.- El número mínimo de cajones de estacionamiento que se deberá destinar para cada residencia por construir en las unidades de propiedad exclusiva de tipo horizontal, es el que se especifica en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida. Los proyectos que cuenten con más de tres cajones de estacionamiento, deberán tener un solo acceso desde la vialidad interior y una sola salida.

ARTICULO 84.- El número mínimo de cajones de estacionamiento que se deberá destinar para cada departamento por construir en las unidades de propiedad exclusiva de tipo vertical, es el que se especifica en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.

ARTICULO 85.- Se hace especial énfasis que respecto al número de cajones de estacionamiento que se hayan destinado en proyecto para cada una de las unidades de propiedad exclusiva que integran el Condominio, solo dicho número de unidades, tendrá acceso vehicular al condominio en calidad de automóviles de residentes y se certificara mediante la entrega de los chips de acceso electrónico al interior del desarrollo solo a ese número limitado de vehículos.

ARTICULO 86.- Podrán acceder al Condominio otros vehículos de clientes, visitantes, familiares y suministros,

pero lo harán en calidad de visita temporal y siempre y cuando estacionen sus vehículos en los lugares establecidos para tal fin y de manera momentánea.

En caso contrario, deberán estacionar sus vehículos en el exterior del desarrollo.

X.- Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.-

ARTICULO 87.- Cada residencia que se construya en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, deberá contar con una cisterna con capacidad mínima de 2.00 m3 que deberá ubicarse cuando menos a 3.00 metros de cualquier tubería de aguas negras.

En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para aguas, éstos deberán colocarse sin exceder en ningún punto las alturas máximas permitidas, sobre el nivel de desplante y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

ARTICULO 88.- Las construcciones que se realicen en el Desarrollo PASEO COUNTRY preferentemente podrán tener separadas las instalaciones de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) las cuales se canalizarán por sus respectivos cauces o albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo.

ARTÍCULO 89.- La información referente a la ubicación de las redes de instalaciones será entregada por el desarrollador a los propietarios, quienes deberán firmar de enterados asumiendo así la responsabilidad de realizar correctamente las instalaciones y solicitar la interconexión de sus servicios.

Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras de manera superficial y a los cauces naturales.

XI.- Protección y Normas de Construcción.-

ARTICULO 90.- Todas las unidades de propiedad exclusiva donde se realice construcción deberán protegerse y delimitarse con una cerca, que evite la contaminación visual y auditiva. Esta cerca será de 2.00 metros de altura en todo el perímetro de la obra y contara con acceso controlado.

ARTICULO 91.- Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes de propiedad exclusiva y los bienes comunes, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, las unidades de propiedad exclusiva colindantes a cualquier construcción, no podrán ser utilizadas, ni de manera temporal ni permanente, para el almacenamiento de materiales, desechos de la obra, basura y paso de vehículos u operarios.

ARTICULO 92.- El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las 8 a las 16 horas de lunes a viernes y de 8 a 13 horas los sábados. Al solicitar el acceso deberán comprobar al personal de vigilancia, con la documentación respectiva, a que persona y propiedad va consignada la entrega de esos materiales.

ARTICULO 93.- No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la licencia de construcción. Al término de la obra, las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

ARTICULO 94.- Los condóminos y las demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y en la ejecución de obras y trabajos dentro de las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

a).- Deberán comunicar al Administrador General del Desarrollo, con quince días de anticipación el proyecto, existencia de la licencia e inicio de obra.

b).- El horario de construcción y ejecución de obras, será de lunes a viernes de las 8 a las 17 horas y los sábados de 8 a 14 horas exclusivamente. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de personas al interior del Desarrollo inmobiliario, excepto el velador de la obra, siempre y cuando, el condómino

propietario o el responsable de la obra lo haya autorizado, en todo caso se le deberá comunicar por escrito al Administrador General, quien emitirá posteriormente la autorización que corresponda.

c).- Toda bodega, caseta de vigilancia, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles, etc., deberán ubicarse por lo menos 15.00 MT. Dentro de los límites de la unidad de propiedad exclusiva en que se este llevando a cabo la construcción.

En contravención a esta disposición, la Administración General, con la instrucción del Comité de Construcción, podrá suspender la obra e impedir el acceso a trabajadores o suministros de la obra en cuestión, hasta que la infracción haya sido resuelta.

d).- Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.

e).- Se deberá instalar en la obra en construcción, una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material inflamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores registrados en la obra. Esta estrictamente prohibido hacer fogatas, dentro fuera del área de propiedad exclusiva. Si llegare a propagarse algún fuego e incendiar y destruir bienes o vegetación de otros propietarios será de la absoluta responsabilidad del propietario condómino, sus inquilinos u ocupantes que hubiese provocado tal situación.

f).- No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones de tipo social por parte de los dirigentes y empleados que intervienen en ella.

g).- Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades, de la unidad de propiedad exclusiva en que se esté desarrollando la obra en cuestión, en caso de que el Administrador General tenga que resolver esta problemática, la realizara por cuenta del propietario de la unidad de propiedad exclusiva en cuestión.

h).- Queda prohibido hacer instalaciones irregulares en las líneas eléctricas.

i).- Es obligatorio el uso de cascos para cualquier persona que se encuentre dentro de una obra en proceso de construcción.

j).- Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados.

k).- Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.

l).- En toda obra deberá existir un extintor de incendios para todo tipo de fuego, cargado y en buenas condiciones de uso.

m).- Se obliga a todas las construcciones del Desarrollo a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño Móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores. Por ningún motivo se permitirán la instalación de letrinas provisionales o ningún tipo de instalación que pueda contaminar las aguas freáticas del Desarrollo.

n).- No deberán permitir la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.

ARTICULO 95.- En virtud de que el Desarrollo inmobiliario constituye una entidad privada, su Administración General debe llevar riguroso control del acceso de personas y vehículos al interior del mismo.

Por consiguiente, los trabajadores para poder entrar, deberán contar con un pase personal cuya expedición deberá solicitar a la dicha Administración General, el responsable de la obra en cuestión.

ARTICULO 96.- El condómino será el responsable de los daños que se causen a las banquetas, guarniciones o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior durante la construcción o ejecución de obras y tendrá la obligación de reparar los desperfectos en la misma forma en que fueron originalmente construidos. En caso de no hacerlo, la Administración General podrá contratar su ejecución, y su costo será cubierto por el condómino responsable.

XII.- Fianzas y Seguro de Responsabilidad Civil.-

ARTICULO 97.- Para efecto de dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el presente reglamento, el Comité de Construcción del Desarrollo, podrá solicitar al condómino las siguientes fianzas o seguros:

- a).- Para garantizar que la construcción se lleve a cabo de acuerdo con las restricciones existentes para cada unidad de propiedad exclusiva y para que la construcción se realice de acuerdo al proyecto aprobado.
- b).- Para garantizar que la obra quede concluida en su totalidad y con los acabados con los que fue autorizada.
- c).- Para garantizar que las instalaciones e infraestructura urbana con las que cuenta cada unidad de propiedad exclusiva no sufran desperfecto alguno durante el tiempo que dure la obra.
- d).- Seguro de Responsabilidad Civil por los daños y perjuicios que eventualmente se pudiesen ocasionar con la ejecución de la obra.

Dichas Fianzas y Seguros son de carácter obligatorio y son indispensables para la obtención del Visto Bueno por parte del Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY. Los montos de las fianzas mencionadas con anterioridad, serán determinadas en su oportunidad por el Comité de Construcción del Desarrollo.

ARTICULO 98.- Todo condómino o sus responsables de obra deberán obtener del Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY el Visto Bueno para el trámite de terminación de obra y cancelación de las fianzas, mismo que podrá ser negado si se incurriera en cualquier falta al presente reglamento, haciendo efectivas las fianzas que correspondan.

Es requisito para dar Visto Bueno de Terminación de Obra a una edificación, que esté pintada y totalmente acabada.

XIII.- Normatividad del Impacto Urbano.-

ARTÍCULO 99.- No se permitirá la instalación de antenas exteriores, parabólicas ó cualquier otro aparato de transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras señales que sean visibles desde fuera de las unidades de propiedad exclusiva.

Como excepción dentro de este aspecto si se permite la instalación de una antena parabólica del diámetro que maneja las empresa que prestan servicios satelitales, o empresa y antena similar, la cual podrá ser colocada en dichas unidades de propiedad exclusiva, siempre y cuando, se encuentre totalmente oculta a la vista desde la calle, desde las unidades de propiedad exclusiva colindantes o desde áreas comunes.

ARTÍCULO 100.- No se podrán instalar números en ninguna parte del exterior de las unidades de propiedad exclusiva o de las residencias, sin la aprobación del Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY.

ARTÍCULO 101.- En cada una de las unidades de propiedad exclusiva se deberá implementar un espacio especial para ubicar los contenedores de Desechos Sólidos y desperdicios. El diseño de estos contenedores será proporcionado por el Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY a cada uno de los condóminos al ser autorizado su proyecto.

ARTÍCULO 102.- En lo concerniente a la instalación de recintos para perros u otra clase de mascotas, los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva deberán considerar estos espacios dentro de su proyecto diseñándolos debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y desde unidades de propiedad exclusiva vecinas.

XIV.- Vialidades y Acceso al interior del Conjunto Condominal y a las unidades de propiedad exclusiva.-

ARTICULO 103.- Cuando una unidad de propiedad exclusiva tenga colindancia con dos o más vialidades internas del Desarrollo PASEO COUNTRY, ya sean las vías secundarias o la avenida principal, el condómino en cuestión, se obliga a construir su edificación de forma tal, que los accesos vehiculares y peatonales queden ubicados siempre por las vías de acceso secundarias.

Por ningún motivo podrán acceder vehículos hacia el interior de las unidades de propiedad exclusiva de uso habitacional, a través de las vialidades principales del Desarrollo.

ARTICULO 104.- Ningún material o escombros podrá permanecer en cualquiera de las vialidades. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro de la unidad de propiedad exclusiva y no se permite la invasión de aceras o predios colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios, y otros. Es necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las vialidades y áreas comunes al salir de la obra.

ARTICULO 105.- Para la ejecución de cualquier obra deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados. En caso contrario, el Administrador General del Desarrollo PASEO COUNTRY estará facultado para realizar la reparación del daño causado y aplicando las penalizaciones y fianzas que correspondan.

ARTICULO 106.- Las vías de acceso y circulación interior de este Desarrollo inmobiliario están predeterminadas para integrar al impacto visual de los elementos naturales importantes de las unidades de propiedad exclusiva, así como de las áreas comunes. Estas deberán conservarse en libre circulación de vehículos y personas por ello se prohíbe estrictamente estacionar o bloquearlas con cualquier tipo de vehículos, objetos o materiales que impidan u obstruyan parcial o totalmente la libre circulación en ellas.

XV.- Construcción de casas habitación en unidades de propiedad exclusiva.-

ARTICULO 107.- Si un condómino tiene dos o más unidades de propiedad exclusiva contiguas y quiere unir las como solución a su proyecto conceptual y arquitectónico, puede hacerlo, previa aprobación de la Asamblea General del Conjunto Condominal y de las autoridades competentes, siempre y cuando dichos órganos determine(n) que el cambio no afecta la vista o privacidad de las unidades de propiedad exclusiva vecinas, ó de áreas comunes.

ARTICULO 108.- En las unidades de propiedad exclusiva unifamiliares, solamente se permitirá la construcción de una residencia habitacional.

XVI.- Lineamientos para la Aprobación de Construcciones.-

ARTICULO 109.- Es obligación y responsabilidad de cada condómino el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la Ley establece.

ARTÍCULO 110.- Será causal de rechazo parcial o total de cualquier proyecto que no se ajuste a los siguientes lineamientos:

- 1.- No reunir las características de calidad de proyecto establecidas.
- 2.- Que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general.
- 3.- Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del Desarrollo PASEO COUNTRY, indicando las adecuaciones que deberán realizarse.
- 4.- El iniciar la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones correspondientes.
- 5.- No realizar la construcción de acuerdo con los planos autorizados.

ARTICULO 111.- EL PROMOVENTE, con en su carácter de desarrollador, la Asamblea General del Conjunto Condominal o el Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY, podrán solicitar a la autoridad competente que ordene la suspensión de toda construcción que no se realice de conformidad con el proyecto autorizado por El Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY.

ARTÍCULO 112.- Corresponde al Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY:

- 1.- Coadyuvar con la autoridad competente en el desarrollo de obras o proyectos, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del Desarrollo.

2.- Revisar y otorgar el Visto Bueno a los proyectos para construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del Desarrollo.

3.- En cualquier etapa de la construcción, vigilar que los condóminos construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por él como por la autoridad competente.

XVII.- De las responsabilidades legales.-

ARTICULO 113.- Los órganos de gobierno del Conjunto Condominal o de los ocho Condominios que lo componen, así como el Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY, no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o condómino, por sus decisiones por daños y perjuicios derivados del comportamiento de dichos condóminos, por la aprobación de planos, dibujos, especificaciones o proyectos, así como por la construcción de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados.

XVIII.- Inscripción y Cuotas.-

ARTICULO 114.- Al presentar solicitud de aprobación de proyecto para construir, es requisito indispensable depositar la cuota que se determine por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, así como el entregar las fianzas y seguro de responsabilidad civil establecidos.

XIX.- Revisión y autorización de proyectos.-

ARTICULO 115.- Con motivo de una solicitud de autorización de construcción dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva, se establecerá siempre una reunión previa a la construcción, en la que el condómino o proyectista o constructor deberá reunirse con los miembros del Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY antes del inicio de cualquier proyecto, para analizar las restricciones de la unidad de propiedad exclusiva en la cual se llevará a cabo la construcción y aclarar cualquier duda al respecto, así como revisar los trámites de construcción y coordinar las actividades. El condómino deberá nombrar al responsable o representante de proyecto y obra ante la Administración General del Desarrollo PASEO COUNTRY.

ARTICULO 116.- Antes del inicio de los trabajos, el Comité de Construcción del Desarrollo hará la entrega física de la unidad de propiedad exclusiva por parte del Desarrollo PASEO COUNTRY, en donde se señalarán los límites y restricciones del terreno.

ARTICULO 117.- Las normas de este reglamento forman el marco para el diseño y ejecución de las construcciones a desarrollar dentro de las unidades de propiedad exclusiva del Conjunto Condominal PASEO COUNTRY. Su cumplimiento es obligatorio y el Comité de Construcción del Desarrollo no aprobará ningún proyecto que incumpla una ó varias de ellas. Sin embargo, dicho comité podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales que benefician al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas, los cuales tendrán el carácter de obligatorios.

ARTICULO 118.- Prevalecerán siempre las restricciones técnicas y constructivas particulares de cada unidad de propiedad exclusiva, de acuerdo al presente Reglamento y a los Estatutos o Reglamento del Conjunto Condominal y otros reglamentos y Leyes aplicables.

ARTICULO 119.- Se recomienda que todo propietario condómino contrate la asistencia arquitectónica profesional para el diseño y planeación de su residencia.

ARTICULO 120.- Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, solo los podrán iniciar los condóminos después de haber obtenido por escrito la aprobación del Comité de Construcción del Desarrollo.

ARTICULO 121.- El Comité de Construcción del Desarrollo revisará los proyectos durante sus sesiones regulares. Dicho comité podrá programar reuniones extraordinarias cuando la carga de trabajo o la complejidad de las decisiones lo ameriten. Por cada proyecto se hará una reunión preliminar y las presentaciones posteriores que sean necesarias, siempre y cuando, el proyecto lo amerite.

ARTICULO 122.- Los condóminos, arquitectos o constructores tendrán el derecho de hacer una presentación en la reunión a la que hayan sido convocados. En esta primera reunión ellos junto con el Comité de Construcción del Desarrollo, visitarán la unidad de propiedad exclusiva en cuestión y se explicarán y discutirán las normas de diseño y los criterios de evaluación. Se recomienda que esta reunión tenga lugar antes del inicio de la elaboración del proyecto arquitectónico.

ARTICULO 123.- Para la solicitud de revisión, se deberán de cubrir los derechos por este concepto previo a la reunión oficial del Comité de Construcción del Desarrollo y se deberá entregar un juego de los siguientes requisitos y planos:

- a).- Solicitud de revisión por escrito de parte del propietario junto con el recibo de documentación correspondiente.
- b).- Breve relación escrita del proyecto, conteniendo una descripción de las necesidades generales del condómino y de los criterios de diseño de la unidad.
- c).- Plano del terreno escala 1:100 con curvas de nivel a cada 20 metros, mostrando todos los elementos topográficos. Deberá incluir la localización e identificación de los árboles existentes que tengan un diámetro igual o superior a los 0.10 cm. y a una altura de 0.45 cm. sobre el nivel del suelo. También se presentarán en este plano, las manchas de vegetación importantes.
- d).- Plano escala 1:100 mostrando las alteraciones propuestas a la topografía y la vegetación (plataformas).
- e).- Plano escala 1:100 mostrando la localización y el área del COS, así como la planta de conjunto (techos), que incluya todas las edificaciones, así como las áreas exteriores como estacionamientos, caminos, andadores, terrazas, pérgolas, albercas, tinas de hidromasaje, canchas deportivas, patios y bardas.
- f).- Plantas arquitectónicas de los distintos niveles escala 1:100.
- g).- Alzados y fachadas escala 1:100 incluyendo fachadas a la calle, al jardín ó áreas comunes, fachadas laterales y la quinta fachada.
- h).- Cortes escala 1:100 incluyendo, por lo menos, uno longitudinal y otro transversal.
- i).- Criterio de jardinería escala 1:100 mostrando la vegetación que se conservara, así como la nueva vegetación, detallando su especie y manera de plantación.
- j).- Detalles relevantes del proyecto.
- k).- Criterio de acabados exteriores e iluminación, escala 1:100, en donde se mostrará la combinación de colores y materiales. De ser necesario, deberá acompañarse de muestras con maqueta volumétrica.

ARTICULO 124.- En los quince días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa y de la presentación del proyecto, el Comité de Construcción del Desarrollo contestará por escrito sobre la aprobación del proyecto en todos sus términos. O bien, sobre su aprobación condicionada, con recomendaciones y modificaciones que deberán ser atendidas antes de la presentación final.

En caso de la desaprobación total del proyecto, este tendrá que reformularse y volver a ingresar para su presentación inicial.

ARTICULO 125.- Después de haber obtenido la aprobación inicial o una vez realizados los ajustes y correcciones, y ya desarrollado el proyecto al nivel de Licencia de Construcción, se presentarán al Comité de Construcción del Desarrollo en dos ejemplares que aprobados con el sello y firmas de miembros de este comité.

ARTICULO 126.- La presentación incluirá, además de los mismos planos de la presentación del proyecto ejecutivo, una ruta crítica que muestre las fechas de inicio y terminación de la construcción, conexión a los servicios, terminación de los trabajos de jardinería y fecha de ocupación esperada.

Con el proyecto aprobado por el Comité de Construcción del Desarrollo, se podrá solicitar ante la autoridad municipal la licencia de construcción.

ARTICULO 127.- El condómino o su arquitecto o constructor, podrán solicitar una reunión que necesariamente tendrá que realizarse dentro de los 10 días posteriores a la notificación de no aprobación, para revisar los temas que no hayan sido aprobados.

ARTÍCULO 128.- Todas las obras a realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva deberán contar con la licencia de construcción respectiva, la cual deberán de tramitar ante las autoridades correspondientes, pues el contar solo con la aprobación del Comité de Construcción del Desarrollo PASEO COUNTRY, no exime al propietario condómino de dar cumplimiento con todas las disposiciones oficiales.

Ninguna obra podrá iniciarse en las unidades de propiedad exclusiva del Desarrollo PASEO COUNTRY si ésta no cuenta con la autorización final del Comité de Construcción del Desarrollo, la licencia de construcción y demás autorizaciones oficiales.

ARTÍCULO 129.- En caso de que alguna obra inicie fuera de las disposiciones que se enumeran en el artículo anterior, se deberá corregir esta anomalía en un plazo no mayor a 30 días. En caso contrario el condómino se hará acreedor a diversas sanciones que pueden ir desde la suspensión de la obra, hasta el hacerse acreedor de sanciones pecuniarias por incumplimiento, o impedir el acceso al Desarrollo al personal que participa en la construcción de la edificación en cuestión.

ARTÍCULO 130- Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la aprobación final que fue emitida por el Comité de Construcción del Desarrollo, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, aunque no haya habido modificaciones en proyecto original autorizado.

ARTICULO 131.- Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el condómino, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos, para lo cual se inscribe un texto de puño y letra del propietario condómino en los planos autorizados, que certifica lo anterior. Asimismo todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

XX.- Paletas y Tablas Dinámicas de Colores, de Materiales y Vegetación.-

ARTÍCULO 132.- En las construcciones que se autorice ejecutar dentro de las unidades de propiedad exclusiva, se utilizaran Paletas dinámicas, de Colores, de Materiales, de Acabados y la Vegetal, que están definidas y autorizadas por este Reglamento y las cuales podrán ser actualizadas y adecuadas periódicamente, sin que implique la necesidad de ser autorizadas mediante Asamblea General, por considerarse cambio de reglamento. De ellas vigilara sus modificaciones y su observancia el Comité de Construcción del Desarrollo.

Dicho Comité de Construcción tendrá la facultad de aprobar colores, materiales, acabados y especies vegetales que no estén contemplados en las diversas paletas que se utilicen, siempre y cuando, a su juicio cumplan con el concepto con el que fue creado PASEO COUNTRY.

XXI.- Arquitectura del Paisaje y Reforestación.-

ARTICULO 133.- Todo propietario condómino o sus responsables de obra queda obligado a que los mayores elementos volumétricos de las residencias a construir se ubiquen en las partes con menor presencia de arbolado significativo.

En beneficio de lo anterior, todo propietario condómino que pretenda construir dentro del Desarrollo PASEO COUNTRY, deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a).- Presentar al Comité de Construcción del Desarrollo un plano detallado del diseño de paisaje, para su aprobación. Dicho plano deberá identificar cualquier árbol nativo, según la paleta vegetal, que tenga un diámetro mayor a 10 centímetros medidos a una altura de 1.20 metros desde el nivel del suelo. A éstos especímenes se les denominará "árbol protegido" y en los casos en que el condómino, únicamente por razones de proyecto, planea retirar algún "árbol protegido", deberá informarlo al Comité de Construcción del Desarrollo para que lo evalúe y dictamine al respecto, basándose en los ordenamientos de las autoridades.
- b).- Ningún "árbol protegido" deberá ser removido sin la previa autorización por escrito del Comité de Construcción del Desarrollo y de la autoridad competente.
- c).- Queda estrictamente prohibido talar árboles sin la autorización correspondiente.
- d).- La remoción de cualquier árbol ubicado dentro de las unidades de propiedad exclusiva, sin el consentimiento previo del Comité de Construcción del Desarrollo, tendrá como consecuencia sanción acorde a lo señalado en el Reglamento del Conjunto Condominal, además de la sanción que establezca la Ley en la materia.
- e).- Las áreas aprobadas para ser modificadas deberán delinearse y reforestarse con plantas nativas, establecidas en la Paleta Vegetal.
- f).- En áreas públicas y privadas está estrictamente prohibida la poda o tala de árboles durante la construcción, para ser usados como materiales de obra o de combustión.
- g).- En caso de que se requiera por verdadera necesidad el derribar algún árbol, el condómino se obliga a reponerlo en el mismo predio con 3 mas y entregar al vivero del Desarrollo PASEO COUNTRY, 5 árboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte.
- h).- En caso de que posteriormente a la terminación de la obra, se requiera el derribo de algún árbol, se seguirá exactamente el mismo procedimiento señalado con anterioridad. Presentado un croquis que indique la justificación del derribo y se someterá a los mismos patrones de donación indicados.

ARTICULO 134.- Al interior de las unidades de propiedad exclusiva, los caminos, andadores y otras mejoras deberán diseñarse con el objetivo de sujetarse a la topografía del terreno.

ARTICULO 135.- Deberá permitirse que las aguas pluviales de los techos y azoteas drenen al terreno natural de su propia unidad de propiedad exclusiva.

Todos los condóminos que proyecten desarrollar una construcción, aceptan expresamente que la topografía de sus unidades de propiedad exclusiva forma parte del drenaje natural y se compromete a que el proyecto arquitectónico buscará la mínima afectación.

En base a lo anterior, no se podrá modificar la topografía de las unidades para construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención o que afecten el drenaje pluvial de tales unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes colindantes.

ARTICULO 136.- La jardinería es un elemento de diseño esencial en el Desarrollo PASEO COUNTRY, por ello en cada unidad de propiedad exclusiva los condóminos deberán cuidar y conservar la belleza y las características de la vegetación natural de la propiedad, permitiendo zonas ajardinadas atractivas a la vista.

En la elaboración de los proyectos arquitectónicos a desarrollar dentro de las unidades de propiedad exclusiva, se recomienda utilizar riego automatizado, de preferencia por medio de sensores.

XXII.- Ampliaciones y terminación de las obras de construcción.-

ARTICULO 137.- Durante el proceso de obras en construcción o en residencias ya terminadas, se podrán proponer modificaciones o ampliaciones a las mismas, siempre y cuando se encuentren dentro del COS y CUS autorizado y cumplan con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva, debiendo presentarse los planos nuevos que contengan tal modificación o ampliación.

ARTICULO 138.- El Comité de Construcción del Desarrollo, podrá inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de sus fases y exigir su suspensión en caso de que se advierta que la construcción difiere del

proyecto aprobado y, en su caso, se podrá exigir la demolición de la obra o hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

ARTÍCULO 139.- Al finalizar la construcción autorizada dentro de las unidades de propiedad exclusiva, el condómino, su arquitecto o constructor, deberán notificarlo por escrito al Comité de Construcción del Desarrollo.

ARTICULO 140.- Una vez que reciba la notificación, el Comité de Construcción del Desarrollo, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, visitará la unidad de propiedad exclusiva. Si ésta se construyó de acuerdo al proyecto aprobado, emitirá un Certificado de Inspección Final. Ninguna residencia podrá ser ocupada antes de la emisión de dicho documento.

ARTICULO 141.- Si el Comité de Construcción del Desarrollo determina que la obra no fue llevada a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, notificará por escrito al propietario condómino, al arquitecto o constructor, para que se realicen las modificaciones pertinentes, incluyendo las demoliciones. Una vez terminadas éstas, se solicitará una nueva inspección final, o en su caso se harán efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

ARTICULO 142.- Los condóminos tomarán las medidas pertinentes para evitar que sus construcciones, dentro de sus unidades de propiedad exclusiva, queden inconclusas o su período de construcción se alargue por encima del periodo autorizado. Si por razones extraordinarias la ejecución de la obra se detuviera o se alargara excesivamente, el Comité de Construcción del Desarrollo podrá ordenar se ejecuten medidas de mitigación dentro de la unidad de propiedad exclusiva, como el sembrado y mantenimiento de elementos de paisaje o bardas que salvaguarden las vistas más importantes, además de hacer efectivas las penas que para tal efecto se establecen.

ARTICULO 143.- Mientras una unidad de propiedad exclusiva permanezca baldía, será responsabilidad del condómino mantenerlo limpio y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general. Cuando a juicio del Comité de Construcción del Desarrollo no se cumplan estos preceptos, se procederá a remediar la situación con cargo al condómino que le corresponda la infracción.

XXIII.- Sanciones.-

ARTICULO 144.- La violación a las disposiciones de los artículos señalados en los capítulos VII, VIII, IX, X, XI y XII de este Reglamento, implicará independientemente del resarcimiento de los daños y perjuicios respectivos y de las consecuencias legales, la aplicación de la pena convencional compensatoria que se establece en el Reglamento de Conjunto Condominal, lo cual se comunicará al propietario infractor, en los términos que señala dicho precepto.

ARTICULO 145.- La construcción que fuere iniciada dentro de una unidad de propiedad exclusiva del Desarrollo PASEO COUNTRY, sin haber sido aprobada por la Comisión, recibirá un aviso de suspensión o en este caso, el Administrador General notificará al condómino e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción.

Si un condómino, inicia indebidamente una construcción y recibe aviso de suspensión y sin hacer caso de las indicaciones que dicte el Comité de Construcción del Desarrollo, éste dará aviso a las autoridades competentes solicitando que procedan a la clausura de la obra. Lo anterior se efectuara, independientemente de las sanciones internas a las que se haya hecho acreedor el infractor.

ARTICULO 146.- En el caso de que se haya clausurado una obra, el simple hecho de pagar la multa correspondiente o en su caso, reunir los requisitos para el levantamiento de los sellos ante las autoridades competentes, no es motivo suficiente para reiniciarla, pues para ello el condómino o sus responsables de obra o

diseño, deberá obtener el Visto Bueno de dicho levantamiento para poder proseguir con la misma.

En el supuesto de que algún condómino infractor o sus responsables de obra o diseño, haga caso omiso a las indicaciones del Comité de Construcción del Desarrollo, o en su caso del Administrador General, éstos últimos tendrán la facultad de ejecutar las fianzas tramitadas y presentadas previamente por el condómino, independientemente del aviso que se dará a las autoridades competentes para la aplicación de las respectivas sanciones.

XXIV.- Definiciones y términos.-

ARTICULO 147.- Para fines de identificación y conocimiento de los diversos términos, nombres y órganos de gobierno instituciones y otros factores que se nombran dentro de este documento se señalan las siguientes definiciones:

a).- CONJUNTO CONDOMINAL:

Es el núcleo principal en condominio y base del cual emanan todas y cada una de las ocho unidades Condominales de propiedad exclusiva y los demás condominios componentes, sus correspondientes áreas comunes y todas las unidades de propiedad exclusiva, unifamiliar, multifamiliar, comercial, mixto y de servicios, del interior del Desarrollo PASEO COUNTRY.

b).- COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONJUNTO CONDOMINAL:

Es el órgano de gobierno nombrado EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, o por la Asamblea General del Conjunto Condominal, el cual se encarga de vigilar el cumplimiento de los reglamentos que lo rigen, de acuerdo a la Ley.

C.- CONDÓMINO:

Es el adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva dentro del Desarrollo PASEO COUNTRY.

Es decir, la persona física o moral, distinta a EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, con capacidad para celebrar con ésta, uno o varios contratos traslativos de dominio, de uso o de depósito y adquirir los derechos correspondientes al uso, disfrute o aprovechamiento sobre una o varias de las unidades de propiedad exclusiva que integran PASEO COUNTRY. Para los efectos de aplicación de este Reglamento, igualmente se le identificará y denominará Condómino, al representante legal de éste, al usufructuario o tenedor de los derechos o beneficios de él, así como a la persona o personas que por orden y cuenta de él realicen trámites o gestionen los intereses de éste, ya sea ante las autoridades o ante la Inmobiliaria.

d).- ARQUITECTO, CONSTRUCTOR O RESPONSABLES DE OBRA O DISEÑO:

Es el profesional que interviene en el Desarrollo del proyecto o ejecución de la obra por mandato de cada condómino.

e).-COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO CONDOMINAL:

Es el órgano de gobierno designado por EL PROMOVENTE, en su carácter de desarrollador, o por la Asamblea General del Conjunto Condominal PASEO COUNTRY, o el Comité de Vigilancia del mismo Conjunto Condominal, quien se encarga de revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obra nueva o modificación de cada una de las edificaciones y del espacio urbano llevado a cabo dentro del Desarrollo.

f).- VISITANTE:

Es la persona invitada por cualquiera de los condóminos residentes del Desarrollo PASEO COUNTRY

g).- COS:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo. Es un factor numérico que determina la máxima superficie de un lote que puede ser ocupada por la construcción, expresada en un porcentaje de la superficie total de la unidad de propiedad exclusiva. La construcción incluye todo tipo de obras realizadas en contacto directo con el terreno natural, tales como el área de desplante de la edificación, terrazas, patios y albercas. Su aplicación a proyecto es: Área máxima de desplante = área total del lote X COS.

h).- CUS:

El Coeficiente de Utilización del Suelo. Es un factor numérico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación dentro de un lote determinado, expresada en un porcentaje de la superficie total de la unidad de propiedad exclusiva. La edificación comprende la totalidad de las áreas cubiertas,

incluyendo los espesores de muros perimetrales, pórticos, verandas y balcones. Su aplicación a proyecto es: Superficie máxima a construir = área total del lote X CUS.

i).- **RESTRICCIONES:**

Son las superficies dentro de una unidad de propiedad exclusiva en las cuales las acciones de construcción quedan restringidas o condicionadas. Esta superficie se establece indicando las distancias de los límites de propiedad al inicio permisible de la construcción.

j).- **RESTRICCIÓN FRONTAL:**

Es la superficie que da frente a la vía de acceso de cada unidad de propiedad exclusiva. En esta superficie se permitirá únicamente la construcción de cocheras, estacionamientos y acceso peatonal.

k).- **RESTRICCIONES LATERALES:**

Son las que colindan con las unidades de propiedad exclusiva vecinas.

l).- **RESTRICCIÓN POSTERIOR:**

Es la que se ubica en la parte posterior de una unidad de propiedad exclusiva, ya sea colindando con otra unidad de propiedad exclusiva vecina, con vialidad, con área verde, parques, andadores, barda perimetral o cualquier otra obra.

m).- **ADMINISTRADOR GENERAL:**

Es la persona o personas designadas por la Asamblea General del Conjunto Condominal, para realizar la función que la Ley establece.

n).- **DESARROLLO:**

Es la identificación del Conjunto Condominal y de los ocho CONDOMINIOS que lo integran, denominado PASEO COUNTRY.

o).- **AUTORIDAD COMPETENTE:**

Toda institución gubernamental a nivel Federal, Estatal o Local, que tenga competencia para evaluar, aprobar, autorizar o sancionar una obra o acción dentro del Desarrollo PASEO COUNTRY.

p).- **TABLA DE USOS DEL SUELO COS Y CUS:**

Es la Tabla de Uso de Suelo, COS y CUS, que indica la superficie, número de viviendas por lote, Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), Coeficiente de uso de Suelo (CUS), de cada una de las unidades de propiedad exclusiva incluidas dentro de la poligonal del Desarrollo PASEO COUNTRY.

q).- **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FIDEICOMISO 2372, representada por el señor JOSE CARLOS GUZMAN ALCOCER Y MIGUEL ANGEL SALDAÑA MENDOZA NMOBILIARIA FARRERA, Sociedad Anónima de Capital Variable:**

Sociedad mercantil debidamente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la Escritura Pública No. XXX del XX de XXXX de 20XX, pasada ante la fe del Abogado XXXXX, Notario Público número XX del Estado de Yucatán. Cuyo primer testimonio se inscribió bajo folio mercantil electrónico número XXXXX del registro de comercio del registro público de la propiedad del Estado de Yucatán. Cuyo objeto social entre otros es realizar toda clase de actos de comercio preponderantemente en el ámbito inmobiliario, adquirir, construir, enajenar ceder arrendar u otorgar el uso, el goce o el dominio de toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles.

r).- **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:**

Área de terreno, o construcción de uso exclusivo ubicada dentro del Conjunto Condominal PASEO COUNTRY, delimitada por las medidas y colindancias que se indican en el contrato de compraventa.

s).- **RESTRICCIONES DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:**

Son las superficies o elementos constitutivos dentro de una unidad de propiedad exclusiva en la cual las acciones de construcción están prohibidas o limitadas. Las restricciones particulares o privadas de cada una de ellas, prevalecerán siempre sobre las generales especificadas en este Reglamento.