

REGLAMENTO DE UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS

INDICE

Capitulo 1. Consideraciones Generales

Capitulo 2. De los derechos, obligaciones y prohibiciones generales para los colonos.

Capitulo 3. De las características de la zona urbana, bloques urbanos y su administración.

Capitulo 4. Designación y facultades del administrador.

Capitulo 5. De las cuotas del bloque urbano, zona urbana y fraccionamiento.

Capitulo 6. De los lineamientos de diseño, construcción y conservación de imagen urbana.

Capitulo 7. Del procedimiento administrativo para mantenimiento.

Capitulo 8. De la seguridad y control de obra.

Capitulo 9. De la seguridad, vigilancia y convivencia entre colonos.

Capitulo 10. De las sanciones y disposiciones finales.

CAPITULO 1: CONSIDERACIONES GENERALES

1.1

El presente documento es de orden y utilidad para todos los colonos propietarios de inmuebles contenidos dentro de la zona urbana denominada “Alterra Towers” perteneciente al fraccionamiento Residencial El Refugio, y se expide bajo los términos descritos dentro del Tomo I del código interno de administración funcionamiento y edificación del fraccionamiento Residencial El refugio y demás ordenamientos de carácter municipal, estatal y federal aplicables, y tiene por objeto establecer los lineamientos administrativos, constructivos y de mantenimiento específicos para los inmuebles contenidos dentro de la zona urbana de referencia, con el fin de garantizar la conservación de la imagen urbana del conjunto inmobiliario y con ello la **plusvalía** de los inmuebles dentro del mismo.

1.2

Para efectos de este documento, se entenderá por:

- I. **Asociación:** A la organización de colonos sin fines de lucro, que tiene por objeto administrar y optimizar los servicios que garanticen el desarrollo armónico de la totalidad del Fraccionamiento Residencial El Refugio y el mejoramiento de la calidad de vida de los colonos que lo integran.
- II. **Bloque Urbano:** Al grupo de viviendas que componen un conjunto único urbanizado y que se caracteriza por contar con una sola vialidad de acceso al mismo, sin estar bajo la figura legal de condominio.
- III. **Comité de Zona:** Al grupo de representantes del bloque urbano denominado Alterra Towers dentro del Fraccionamiento Residencial El refugio.
- IV. **Colono:** Cualquier propietario o arrendatario de vivienda dentro del Bloque Urbano denominado Alterra Towers.
- V. **Código Interno:** El documento técnico-normativo denominado código interno de Administracion funcionamiento y edificación del fraccionamiento Residencial El refugio, integrado por distintos tomos.
- VI. **Código Urbano:** El Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro en fecha 6 de Agosto de 1992.
- VII. **CC:** El comité de construcción que es el grupo de profesionales técnicos con los conocimientos suficientes, designados por el desarrollador y posteriormente por el comité de Zona para la aplicación del presente ordenamiento.

- VIII. **CAD:** El comité de arquitectura y diseño del fraccionamiento Residencial El refugio.
- IX. **Desarrollador:** Persona moral denominada HFMX ALTERRA TOWERS S.A. DE C.V. que comercializa y administra las construcciones contenidas dentro de la zona.
- X. **Dirección:** La dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- XI. **Fraccionamiento:** Al desarrollo habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab/Ha., con comercio y servicios denominada Residencial El refugio, dentro del cual se localiza la zona urbana denominada Alterra Towers.
- XII. **Fraccionador:** Persona moral que desarrolla y administra la totalidad del fraccionamiento Residencial El refugio hasta en tanto se lleve a cabo el proceso legal de entrega- recepción ante la autoridad correspondiente de manera parcial o total.
- XIII. **Junta de colonos de bloque:** al grupo organizado de colonos que habitan dentro de la zona urbana denominada Alterra Towers y que tienen por objeto administrar y optimizar los servicios que garanticen el desarrollo armónico de dicho bloque bajo los términos legales correspondientes.
- XIV. **Reglamento de Construcción:** El reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, Qro.
- XV. **Vía Pública:** Las áreas marcadas con tal carácter en la aprobación de traza del fraccionamiento Residencial El refugio, destinada al libre tránsito peatonal y vehicular, tales como las vialidades, guarniciones, banquetas y camellones.
- XVI. **Zona Urbana:** El conjunto de bloques urbanos y/o condominios y/o lotes individuales que comercialmente y administrativamente conforman una sola unidad y que para la aplicación de este documento en se denomina Alterra Towers.

1.3

Todos los colonos de la zona urbana quedaran sujetos a las disposiciones contempladas dentro del presente ordenamiento y del código interno de manera obligatoria, así como a las leyes, reglamentos y demás normatividades de carácter federal, estatal y municipal que sean aplicables en lo referente a los usos y destinos de los lotes y construcciones contenidas dentro de dicha zona, incluyendo el proyecto de obra, la adaptación, la remodelación y la restauración de las mismas.

1.4

La junta de colonos de bloque tendrá las siguientes facultades:

- I. Normar, vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicadas en cada bloque urbano que integra la zona urbana de conformidad con el presente ordenamiento y con el código interno.
- II. Verificar, aprobar o en su caso rechazar los proyectos de mantenimiento, reparación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo dentro de la zona urbana.
- III. Verificar y/o sancionar por sí o por terceras personas el cumplimiento de las disposiciones contenidas dentro de este documento, resolviendo a través de un apercibimiento o requerimiento para:
 - a. La modificación y/o rectificación de alguna obra que se esté ejecutando;
 - b. La afectación parcial o total de la o las garantías que se haya constituido para salvaguardar el cumplimiento del presente ordenamiento y del código interno;
 - c. Proceder administrativa y/o legalmente contra quien resulte responsable de incumplimiento de las normas contenidas en este documento.
- IV. Apoyarse en el CAD para la exacta aplicación de las normas y procedimientos establecidos en el presente ordenamiento y en el código interno, para la reparación y en general de cualquier obra que se ejecute dentro de la zona urbana.
- V. Proponer las modificaciones técnicas, sustituciones o adiciones al presente documento, siempre y cuando no contravengan el código interno y/o las leyes, reglamentos y demás normatividades de carácter federal, estatal y municipal que sean aplicables.

1.5

Para el caso que existiese controversia alguna entre los colonos de la zona urbana, estos deberán dirigirse, ante su presidente de bloque urbano quien actuara como amigable conciliador y en caso de aun así no se resolviese dicha controversia, podrán acudir ante la autoridad competente.

CAPITULO 2: DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES GENERALES PARA LOS COLONOS.

SECCION I

DERECHOS

2.1

Cada colono puede usar, gozar, disfrutar y disponer de su construcción enajenándola, gravándola o arrendándola sin necesidad del consentimiento de los demás colonos, del desarrollador o de la asociación y, en general, ejercer todos los actos de dominio que la ley le otorga sobre su propiedad.

2.2

Cada colono podrá da mantenimiento a la construcción que se ubique dentro de su terreno, acatando los lineamientos establecidos dentro del presente ordenamiento, del código interno, así como dentro del resto de las autoridades federales, estatales y municipales con la única restricción de que por ningún motivo se podrá modificar la fachada de las casas con el fin de salvaguardar la imagen y la plusvalía del proyecto. Queda prohibido cualquier modificación a las azoteas de las viviendas unifamiliares (casas)

Entendiéndose que el mantenimiento de la construcción será para mantener la imagen, fachadas y diseños originales del desarrollo. Por ejemplo; si en un futuro parte de la fachada de una casa se deteriora, se permitirá la restauración de la misma, mas no el cambio total de la fachada de la casa.

2.3

El colono podrá servirse de los bienes y gozar de los servicios, instalaciones, áreas verdes y equipamientos que ofrezca el bloque urbano, la zona urbana o el fraccionamiento, conforme a su naturaleza, destino ordinario y lineamientos establecidos dentro de este ordenamiento y dentro del código interno, siempre y cuando no sean restringidos bajo ninguna circunstancia de los derechos del resto de colonos.

2.4

El colono, arrendatario o cualquier otro cesionario del uso de algún inmueble contenido dentro de la zona urbana, podrán convenir entre si el pago de las cuotas de mantenimiento y demás obligaciones, sin embargo, para el fraccionador y para la asociación, el responsable sobre el inmueble será el propietario del mismo.

2.5

La alberca, áreas verdes y terraza panorámica instaladas en el área de equipamiento de la zona urbana, constituye un objeto de uso común y por tanto los colonos gozan de igual derecho de uso conforme a su normal destino, siendo su mantenimiento y conservación en buen estado de servir responsabilidad del administrador, con cargo al fondo obtenido de las cuotas de mantenimiento de la zona urbana.

En cuanto a la sala de usos múltiples dentro de la casa club, el desarrollador se reserva su uso para utilizarse como caseta de venta del desarrollo en tanto el condominio no este entregado. El salón de usos múltiples no será entregado por el desarrollador hasta no constituirse el regimen y llevarse acabo la primera asamblea de vecinos.

Así mismo, una vez que se haya vendido el 100% de las viviendas construidas en la zona urbana, el desarrollador se compromete a hacer la entrega formal del salón de usos múltiples a los colonos de la zona urbana para su goce y disfrute de la misma.

2.6

El administrador estará obligado a contratar los servicios de un profesional para la conservación y mantenimiento de la alberca en buen estado de servir. El administrador tendrá la facultad de fijar los horarios y condiciones de uso de la alberca, previa consulta del especialista, a fin de proveer las medidas de seguridad e higiene necesarias.

2.7

Los colonos asumen la responsabilidad por el uso que den a la alberca y a la casa club en lo personal, de su familia y en general de cualquier persona que bajo su autorización o la de su familia ingrese a las áreas de equipamiento de la zona urbana, así como para reparar los daños causados y responder por cualquier accidente o desperfecto que pudieren ocurrir por descuido o negligencia del usuario en términos de los artículos 1790, 1795, 1796, 1813, 1819 y 1821 del código civil del estado de Queretaro; comprometiéndose incondicionalmente a sacar en paz al desarrollador de

cualquier queja, reclamación o demanda que en su contra pudiesen promover, sea de naturaleza administrativa, civil, penal o cualquier otra índole.

2.8

No se podrá construir, sobreponer o adaptar ningún tipo de cochera o techado y/o pergolado en el área frontal de las viviendas para cubrir los coches que sean estacionados frente a las construcciones, respetando así, la imagen y fachadas originales del proyecto.

SECCION II

OBLIGACIONES

2.9

El colono u ocupante usará su construcción en forma ordenada, familiar y tranquila y por lo tanto, no podrá destinarla a usos contrarios a la moral, a las buenas costumbres ni a lo dispuesto por los reglamentos de policía y buen gobierno, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás colonos, vecinos o habitantes del municipio, o que comprometa la solidez, plusvalía, seguridad, salubridad y comodidad de la zona urbana o del fraccionamiento, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados o constituyan delito o falta administrativa.

2.10

Aunque un colono abandone sus derechos o renuncie a usar determinados equipamientos, continuara sujeto a las obligaciones que impone el presente documento, código interno, el código urbano, el reglamento de construcción y demás legislaciones aplicables.

2.11

Para el caso en donde la vivienda se destine al arrendamiento, el propietario del inmueble deberá incluir en el contrato de arrendamiento, una clausula en donde el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en el presente ordenamiento así como en el código interno.

2.12

Todo colono estará obligado a cubrir de manera puntual su respectiva cuota de mantenimiento y agua potable ante el fraccionador y en su momento ante la asociación así como ante el organismo operador del agua potable, una vez que estos hayan determinado sus respectivas cuotas, de lo contrario, el colono podrá hacerse acreedor a las sanciones administrativas procedentes o a la limitación y/o cancelación del servicio de agua potable por falta de pago, bajo los procedimientos que dichas figuras o instancias hayan establecido.

La cuota de mantenimiento estará formada por dos partes;

- Cuota Fraccionamiento de Residencial El refugio (por definir)
- Cuota interna de Alterra Towers (por definir)

2.13

Las viviendas contenidas dentro de la zona urbana, deberán tener a la vista su respectivo número oficial, de acuerdo a las especificaciones señaladas dentro de este manual.

2.14

Las placas de nomenclatura oficial de vialidades, señalética vial y la numeración de las viviendas deberán de ser respetados por todos los colonos y visitantes y no podrán ser afectados, modificados, violentados, reubicados o alterados de ninguna manera.

2.15

El colono deberá efectuar a su propio cargo todas las reparaciones que requiera su propiedad; pero las afectaciones a la vía pública incluyendo guarniciones, banquetas, arroyo vehicular, áreas verdes o demás áreas de equipamiento urbano que durante su proceso de construcción y/o remodelación afecte, deberán hacerse del conocimiento del CAD y en su caso, también deberá hacerse del conocimiento de la autoridad municipal a efecto de valorar el monto a cubrir para solventar las reparaciones que derivadas de dicha afectación resulten.

2.16

Los colonos pagarán de manera individual, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica, teléfono, gas, sistema de televisión, cuotas de colonos etc., que utilice y/o contrate en forma exclusiva para y por construcción.

2.17

En caso de que algún inmueble contenido dentro de la zona urbana sea sujeto de venta, el propietario del mismo deberá de encontrarse al corriente de pago de sus respectivas cuotas de mantenimiento y agua potable, así como del impuesto predial urbano. Asimismo, será obligación del colono informar al administrador de la zona urbana, bloque urbano, fraccionador y/o asociación, sobre los cambios de propiedad que se generen sobre su respectiva vivienda, presentando ante dichas figuras; copia del documento debidamente inscrito ante el registro público de propiedad y del comercio en donde conste el traslado correspondiente.

2.17

Aun en los casos en que el colono no habite de manera inmediata su vivienda, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones que impone el presente documento, el código interno, el código urbano, el reglamento de construcción y demás legislaciones aplicables, incluyéndose el pago de las cuotas de mantenimiento y agua potable.

2.18

Una vez que el colono haya escriturado su vivienda, este será el único responsable del cuidado y custodia de la misma, deslindándose el desarrollador, el fraccionador y la asociación de cualquier invasión o afectación por un tercero o colono colindante.

2.19

Todo colono está obligado a realizar el aseo y limpieza exterior de su vivienda, incluyendo sus áreas verdes y jardines, depositando la basura o residuos al interior de la misma.

2.20

Los colonos que cuenten con animales deberán de sacarlos a la vía pública o zonas comunes y será responsable del retiro de las heces fecales y daños que su mascota pudiera causar.

2.21

Todo colono, así como respectivos visitantes y/o trabajadores tendrán la obligación de acatar las normas de seguridad previstas para el bloque urbano, zona urbana y

fraccionamiento.

SECCION III

PROHIBICIONES

2.22

Los colonos de cada bloque urbano, no podrán implementar las propuestas que se deriven de sus respectivas juntas de colonos sin haber obtenido la autorización correspondiente por parte de su respectivo comité de zona.

2.23

Bajo ninguna circunstancia los colonos podrán subdividir, modificar, reducir ni fraccionar la superficie de su lote de terreno sobre el cual se ubique su vivienda, pero en cambio, si son propietarios de 2 o más viviendas contiguas, si podrán fusionarlas en una sola unidad topográfica previa autorización de la dirección y sin alterar la fachada.

2.24

No podrán instalarse o desempeñarse sobre los lotes de terreno o viviendas de la zona urbana actividades que resulten peligrosas, insalubres, contaminantes, inseguras o molestas para otros colonos.

2.25

Queda prohibida la ubicación de usos distintos al habitacional unifamiliar sobre los inmuebles contenidos dentro de la zona urbana, incluida la ubicación de “casas de asistencia”.

2.26

Se prohíbe terminantemente la colocación de cables provisionales (diablitos) en las líneas de conducción eléctrica, registros, transformadores o cualquier otro equipamiento eléctrico de la CFE o bien en las líneas de cableado subterráneo para el alumbrado público; por lo que será obligación y responsabilidad de cada colono, el celebrar en su momento, su respectivo contrato individual ante esa misma dependencia, aun para el caso de contrataciones provisionales.

En caso de que el colono sea sorprendido realizando este tipo de conexiones, será causa inmediata de cancelación de las garantías depositadas ante el CAD y ante el CC y será su total responsabilidad el cubrir tanto el costo de los daños que pudiesen ocasionarse a la infraestructura del bloque urbano, de la zona urbana o del fraccionamiento, como de los riesgos o fatalidades sobre las personas que pudieran verse afectadas por electrocución debido a dicha conexión.

2.27

Ningún colono ni ocupante de algún inmueble, podrá entorpecer entradas, circulaciones, avenidas, calles, banquetas, jardines, demás espacio de la vía pública o de equipamiento de la zona urbana, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ni realizar otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes o que sea contraria a la legislación aplicable.

2.28

La ubicación de cualquier tipo de anuncio o rotulo sobre los inmuebles contenidos de la zona urbana para fines de promoción inmobiliaria (venta o renta), incluyendo fachadas y bardas laterales, será autorizada por CC y por el CAD.

Así mismo, queda estrictamente prohibido colocar mantas o letreros de cualquier índole en propiedades privada o áreas comunes que afecten la imagen o reputación del desarrollo.

2.29

Queda prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás colonos, debiéndose realizar dentro del patio de servicio de la vivienda; así como la instalación de equipos de refrigeración y/o calefacción en las ventanas de la misma.

2.30

Ningún colono podrá tener a la vista objetos personales, muebles en desuso o cualquier otro objeto en deterioro en la parte frontal de las viviendas.

2.31

Queda prohibido el depositar basura, escombros o materiales de construcción y similares

sobre la vía pública, áreas verdes, de equipamiento o sobre otros predios contenidos dentro de la zona urbana.

2.32

No se permitirá la posesión de animales de naturaleza ruidosa, peligrosa, desagradable o nociva; asimismo y para el caso de los daños que pudiesen ocasionar dichos animales a terceros o a alguna de las áreas verdes o de equipamiento de la zona urbana o del fraccionamiento, los propietarios de estos serán responsables de los mismos.

Así mismo, queda prohibido tener permanentemente a los animales en los techos de las viviendas.

2.33

Se encuentra prohibido que dentro de alguna de las áreas verdes, juegos infantiles o demás equipamientos de la zona urbana, se realicen actividades ajenas a las que, por su naturaleza y origen, hayan sido diseñadas y/o destinadas.

2.34

Se encuentra prohibido realizar obras o reparaciones dentro de los inmuebles en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor y previa aprobación por escrito por parte del CC y del CAD.

En caso de requerirse, se tendrán que realizar dentro de un horario de lunes a viernes de 8:30 A 18:00 y sábados de 9:00 a 13:00

Así mismo, la obra tendrá que realizarse en un plazo máximo de 6 meses a partir del visto bueno del CC.

2.35

Ningún colono podrá derribar, trasplantar o cortar árboles, plantas de ornato o arbustos localizados dentro de las áreas verdes o áreas de equipamiento contenidas dentro de la zona urbana o dentro del fraccionamiento.

2.36

Dentro de los jardines de las viviendas, solo se podrán plantar especies de árboles cuyas raíces no dañen la infraestructura de la zona urbana o del fraccionamiento, o bien alguna

de las estructuras de cimentación vecina ya que de ocurrir esto, el propietario del mismo, será responsable de reparar los daños que se deriven de dicha situación. Para evitar lo anterior, el colono deberá consultar la paleta vegetal de especies permitidas localizada dentro del reglamento del fraccionamiento Residencial El refugio.

2.37

Los arboles que se planten dentro de los jardines de las viviendas deberán localizarse preferiblemente a no menos de 2 mts de cualquier elemento estructural vecino y en todo momento el colono que sea su propietario, será el único responsable de su poda y mantenimiento.

2.38

Se encuentra terminantemente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes, el consumo de enervantes y estupefacientes en la vía pública.

En el caso de la Alberca y Casa club, no se podrán ingresar bebidas contenidas en embases de cristal o que se pudieran romper y ocasionar lesiones o daños a la misma casa club y alberca y otros colonos que la usen.

2.39

Queda prohibido realizar cualquier tipo de modificación a las fachadas de las casas.

2.40

Queda prohibido construir o adaptar cualquier tipo de cochera permanente o temporal en la parte frontal de las viviendas.

Así mismo, queda prohibido estacionar vehículos fuera de las cocheras o estacionamientos de visita definidos.

2.41

Con el fin de mantener la imagen del desarrollo, únicamente se podrán colocar persianas enrollables color blancas. Quedando prohibido cualquier otro color de persianas dentro de las viviendas.

CAPITULO 3: DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ZONA URBANA, BLOQUES URBANOS Y SU ADMINISTRACION

3.1

Definición de los bloques urbanos dentro de La Resva:

Bloque 1: Se encuentra inmerso dentro de la figura legal de fraccionamiento dentro de Residencial El refugio, y lo componen el conjunto de casas unifamiliares, por lo que las vialidades, áreas verdes de donación, e infraestructura de alumbrado público son propiedad del H. Ayuntamiento del municipio de Querétaro, y el resto de su infraestructura de las respectivas instancias estatales, federales y/o empresas privadas que en materia de servicios de infraestructura (agua potable, drenaje, energía eléctrica, tv etc) tengan a su cargo.

Bloque 2: Se encuentra inmerso dentro de la figura legal de condominio dentro de Residencial El refugio y está constituido por 2 minimacrolotes donde se pretenden construir departamentos llamados F1 de departamentos.

Bloque 3: Se encuentra inmerso dentro de la figura legal de condominio dentro de Residencial El refugio y está constituido por 2 minimacrolotes lotes donde se pretende construir departamentos llamados F2 de departamentos.

3.2

Los colonos que habiten o posean algún inmueble dentro de los bloques urbanos, podrán tratar los asuntos que crean convenientes y que competan de manera particular a dicho conjunto o a la zona urbana en la que se denominara “junta de colonos de bloque”

Dentro de dicha junta podrán exponerse, discutirse, tratarse y votarse las propuestas y demás temas que los colonos de bloque deseen y una vez realizado lo anterior, sus propuestas podrán ser expuestas ante el comité de zona por la persona que previamente hayan designado como su representante y es el citado comité el que se encargara de presentar dichas propuestas ante la asociación ante el fraccionador o ante la autoridad competente para su evaluación.

3.3

Las juntas de colonos de bloque podrán ser celebradas cuantas veces sus colonos lo crean necesario y se regirán por las siguientes reglas:

- i. Serán dirigidas por un colono designado presidente de colonos de bloque y el administrador del bloque fungirá como secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por el representante legal de esta.
- ii. Las propuestas que de las juntas de bloque se deriven, se tomarán por mayoría simple de votos de colonos presentes y dichas propuestas nunca podrán ser instauradas sin la aprobación del comité de la zona y de la asociación.
- iii. Cada colono gozará de un número de votos igual al número de propiedades que posea dentro del bloque urbano.
- iv. La votación para las propuestas será nominal y directa y en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos colonos.
- v. Será indispensable estar al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento para poder votar.
- vi. Para poder representar a algún colono será necesario presentar carta poder simple y copia simple de escritura del representado.
- vii. En caso de copropiedad de algún inmueble, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación, lo cual se sustentará otorgándole carta poder simple.
- viii. Cuando un colono sea designado presidente o administrador, deberá acreditar ante la junta de colonos el cumplimiento de sus obligaciones respecto del bloque, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.
- ix. Las propuestas derivadas de las juntas de colonos de bloque, deberán presentarse ante el comité de zona por medio de un acta y a través del presidente o de la persona que dentro de dicha junta hayan designado.
- x. El administrador de bloque urbano deberá llevar un registro y control de las actas que, producto de las juntas de colonos se acuerden.
- xi. Las propuestas y/o determinaciones que sean presentadas y aprobadas por el comité de zona y la asociación, serán de carácter obligatorio para todos los colonos de la zona urbana, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Para las convocatorias:

- i. La convocatoria para la celebración de la junta de colonos de bloque deberá indicar el lugar en donde se realizara dentro del bloque urbano, así como la fecha y hora en que se celebrara, incluyendo el orden del día y quienes convocan.
- ii. Podrán convocar a junta de colonos el administrador del bloque urbano o cuando menos el 70% de los colonos que lo integren.
- iii. Los colonos serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en su respectivo inmueble contenido dentro del bloque urbano. Además, el convocante colocara dicha convocatoria en uno o más lugares visibles del mismo.
- iv. Se realizaran un máximo de dos convocatorias por junta de colonos.
- v. Cuando la junta de colonos de bloque se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los colonos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrara con la mayoría simple del total de los mismos.
- vi. Las convocatorias para la celebración de las juntas de colonos de bloque, se notificaran con diez días naturales de anticipación. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la junta de colonos, el plazo mínimo será de media hora.
- vii. Las convocatorias para la celebración de las juntas de colonos de bloque, se notificaran con diez días naturales de anticipación. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la junta de colonos, el plazo mínimo será de media hora.

3.4

Las propuestas que de las juntas de colonos se deriven, no podrán contravenir bajo ninguna circunstancia lo dispuesto por el código interno de administración funcionamiento y edificación del fraccionamiento Zibatá, en cualquiera de sus tomos que lo integran o lo dispuesto por los demás ordenamientos de carácter municipal, estatal y federal aplicables.

3.5

La asociación, previo aviso a sus colonos, será la única figura que podrá establecer procedimientos o iniciativas que contribuyan a una mejor administración y optimización de los servicios que garanticen el desarrollo armónico de la totalidad del fraccionamiento Residencial El refugio.

3.6

Las juntas de colonos de bloque tendrán las siguientes facultades:

- i. Nombrar y remover libremente al administrador del bloque urbano bajo los términos del presente ordenamiento.
- ii. Fijar la remuneración relativa al administrador.
- iii. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los colonos, de acuerdo al presente manual.
- iv. Establecer las cuotas de mantenimiento del bloque urbano y votar con respecto de las propias para las de la zona urbana, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del mismo, así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los colonos en caso de incumplimiento del pago de estas cuotas y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal el pago de las mismas.
- v. Nombrar y remover a los integrantes del CC.
- vi. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado.
- vii. Examinar y en su caso aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración.
- viii. Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año corriente.
- ix. Instruir a quien se designe en junta de colonos para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja este ordenamiento o cualquier disposición legal aplicable.
- x. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
- xi. Resolver sobre la restricción de ciertas comodidades o servicios especiales que se hayan establecido para el bloque urbano, por omisión de pago de las cuotas de mantenimiento.

CAPITULO 4; DESIGNACION Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

4.1

Los colonos dentro del bloque, serán administrados por la persona física o moral que el desarrollador designe hasta en tanto la administración del mismo y/o de la zona urbana pase a manos de los colonos que la integren, quienes por medio de la junta de colonos de bloque, podrán ratificarla o reemplazarla por periodos no mayores a un año, pudiendo igualmente ser ratificado o remplazado por dicha junta al termino de dicho periodo. En cualquiera de los casos el administrador saliente deberá entregar al administrador entrante las cuentas del bloque urbano, mismas deberán ser aprobadas por parte de la citada junta de colonos.

4.2

El administrador podrá desempeñar su cargo gratuita o remuneradamente, quedando establecida dicha remuneración en la junta de colonos de bloque urbano.

4.3

Para desempeñar el cargo de administrador:

- i. En el caso de la administración no profesional, el administrador deberá acreditar a la junta de colonos de bloque, el cumplimiento de sus obligaciones como colono desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y
- ii. En el caso de contratar administración profesional ya sea persona física o moral, deberá acreditar ante la junta de colonos de bloque, su experiencia en administración de fraccionamientos o condóminos.

4.4

Corresponderá al administrador:

- i. Llevar un libro de actas de las juntas de colonos de bloque.
- ii. Cuidar y vigilar los bienes del bloque urbano.
- iii. Promover la integración, organización y desarrollo del bloque urbano.

- iv. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el bloque urbano, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los colonos.
- v. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales del bloque urbano.
- vi. Contratar al personal necesario para el mantenimiento, conservación y cuidado del bloque urbano, siendo de su exclusiva incumbencia tanto el nombramiento como la remoción de este personal y el buen desempeño del mismo.
- vii. Realizar todos los actos de administración y conservación que el bloque urbano requiera.
- viii. Realizar las obras necesarias para la conservación y eficaz funcionamiento del bloque urbano, exceptuando lo competente a las vías públicas y los servicios de infraestructura.
- ix. Recaudar de los colonos lo que a cada uno le corresponde aportar por concepto de cuotas de mantenimiento tanto para su respectivo bloque urbano, como para la zona urbana “Alterra Towers” y para el fraccionamiento Residencial El refugio, otorgando recibo a cada uno de ellos por las cantidades aportadas.
- x. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del bloque urbano, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del presente documento.
- xi. Otorgar recibo por cualquier pago que se reciba.
- xii. Entregar mensualmente a cada colono, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta de la zona urbana que muestre lo siguiente:
 - Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
 - Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes
 - Saldo y fines para los que se destinaran los fondos el mes siguiente.
 - Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses y
 - Relación detallada de las cuotas por pagar a proveedores de bienes y/o servicios del bloque urbano.
- xiii. Convocar a junta de colonos de bloque en los términos establecidos en este manual.
- xiv. Cuidar la debida observancia de las disposiciones de este documento.
- xv. Exigir, con la representación de los demás colonos, el cumplimiento de las disposiciones del presente documento.
- xvi. En caso de fallecimiento del administrador o por su ausencia por más de tres meses sin previo aviso, mediante sesión de la junta de colonos de bloque, se

- podrá designar a un nuevo administrador.
- xvii. Iniciar los procedimientos administrativos que procedan contra los colonos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones al presente manual y al resto de la normatividad aplicable.
- xviii. Poner a disposición de los colonos y de la junta de colonos de bloque el libro de actas que para tal efecto establece este manual.

4.5

El administrador necesariamente será removido por incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

CAPITULO 5: DE LAS CUOTAS DEL BLOQUE URBANO, ZONA URBANA Y FRACCIONAMIENTO

5.1

Cada colono a partir de la firma de la escritura pública de compraventa de su vivienda, deberá cubrir de manera obligatoria y por inmueble, ya de de manera individual o de manera integrada, las cuotas de mantenimiento establecidas por el desarrollador para el bloque urbano, para la zona urbana y la propia establecida por el fraccionador y en su momento por la asociación, para el fraccionamiento.

No obstante, dichas cuotas podrán verse modificadas dependiendo de las necesidades y/o gastos que se vayan generando para y por el bloque urbano, zona urbana y fraccionamiento; sin embargo y específicamente hablando de la cuota de mantenimiento establecida para el bloque urbano, esta se mantendrá vigente hasta en tanto la administración haya sido transmitida a sus respectivos colonos, quienes mediante junta de colonos de bloque podrán ratificarla o modificarla.

Cabe señalar que el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento antes señaladas, es la herramienta que permitirá garantizar a los colonos su seguridad, nivel inmobiliario, plusvalía, cuidado y mantenimiento de las áreas verdes y equipamientos especiales con las que cuenta el bloque urbano, la zona y el fraccionamiento, pues con ellas, se pretende solventar los gastos que por dichos conceptos se deriven.

5.2

Una vez que la administración de la zona urbana se encuentre en manos de los colonos que la integran, podrán celebrarse una junta de colonos de bloque a fin de establecer la continuidad sobre la cuota de mantenimiento ya establecida para el mismo, o si se fija una nueva para cubrir alguno de los conceptos señalados en el punto siguiente.

5.3

Los colonos están obligados a cubrir puntualmente dentro de los primeros 5 días de cada mes y por inmueble, las cuotas de mantenimiento que se establezcan para el bloque urbano, para la zona y para el fraccionamiento, ya sea de manera individual ante los administradores de cada una de esas figuras o de manera conjunta. Asimismo, dichas cuotas no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar el pago, exceptuando lo señalado en el punto 5.2 anterior.

5.4

Las obras que sean necesarias para mantener al bloque urbano en buen estado, para su conservación o para que sus servicios funcionen eficazmente (exceptuando los de infraestructura), se ejecutaran por el administrador bastando el aviso por escrito a los colonos del bloque urbano, detallando los gastos pretendidos en base al presupuesto que mediante la junta de colonos de bloque se haya aprobado.

5.5

Las reparaciones que se susciten dentro del bloque urbano serán cubiertas también con las cuotas de mantenimiento establecidas para el mismo, en proporción al número de inmuebles que cada colono posea. Se exceptúa de lo anterior, las fallas o daños que se deriven sobre la infraestructura y/o urbanización de bloque, en cuyo caso se deberá de hacer del conocimiento de las instancias de gobierno, organismos operadores o empresas que se hagan cargo de la presentación de los servicios involucrados, a fin de que dichas instancias determinen los procedimientos a seguir para su solución, siempre y cuando las obras de urbanización ya hayan sido recepcionadas por dichas autoridades.

5.6

Los colonos que incurran en mora del pago de su cuota de mantenimiento del bloque y de la zona urbana, estarán obligados a pagar, además del estado de cuenta que a la fecha del mes corriente se encuentre vencido, un 30% adicional sobre el total del mismo. Asimismo, en caso de incumplimiento de pago de dichas cuotas, la junta de colonos de bloque podrá determinar las sanciones que correspondan en contra de los colonos morosos, siempre y cuando estas estén fundadas y contenidas dentro del marco legal aplicable.

5.7

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a algún inmueble dentro del bloque urbano, el colono cedente deberá entregar al colono cesionario, una constancia de no adeudo emitida por el administrador del mismo, respecto del pago de cuotas de mantenimiento, y en caso de no hacerlo, el colono adquiriente se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación de dicho inmueble.

5.8

Los colonos pagaran por sus propios medios, las contribuciones locales y federales que les corresponda respecto de su inmueble, así como los servicios de infraestructura tales como: agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, TV, gas natural y demás servicios ante las instancias, empresas y/o organismos operadores correspondientes.

CAPITULO 6: DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACION DE IMAGEN URBANA

6.1

Considerando las características físicas de las viviendas contenidas dentro de la zona urbana y con el fin de cuidar la homogeneidad en el estilo arquitectónico y uniformidad estética de la misma, toda vivienda que pretenda realizar algún tipo de trabajo exterior de mantenimiento, conservación, remodelación o similar, deberá cumplir con las características propias de diseño, volumetría y acabados previstos originalmente por el desarrollador, por lo que todo proyecto que implique cualquier tipo de modificación sobre los inmuebles, deberá ser revisado y en su caso, aprobado o rechazado en primer instancia por el CC del Bloque Urbano y Zona Urbana, y en segunda instancia

por CAD y por la dirección, bajo el entendido que no se puede comenzar ningún trabajo sin las citadas aprobaciones y autorizaciones por escrito de ambas (CC y CAD) .

Esto en el entendido que queda terminantemente prohibido modificar fachadas originales y construir cocheras permanentes o temporales tipo toldos o pergolados en la parte frontal o laterales de las viviendas.

CAPITULO 7: DE LA SEGURIDAD, VIGILANCIA Y CONVIVENCIA ENTRE COLONOS

7.1

El orden, la seguridad y convivencia entre colonos de cada bloque urbano perteneciente a la zona urbana “Alterra Towers”, se regirá por las siguientes normas:

Los colonos y visitantes de la zona urbana, están obligados a informar al cuerpo de vigilancia de la misma, a la administración de la Asociación de colonos y/o a las autoridades competentes sobre cualquier irregularidad o desacato que en adelante se mencionaran:

1. Los colonos deberán considerar las medias necesarias a fin de que los ruidos producidos por aparatos de sonido, instrumentos musicales, animales domésticos o ruidos de cualquier otra naturaleza, no puedan ser escuchados desde la vía pública o desde cualquier otra propiedad vecina ya sea o no colindante, debiéndose considerar en todo momento el respeto al derecho de paz del resto de los colonos de la zona urbana y del fraccionamiento. No obstante lo anterior, en caso de queja de algún colono por alguno de los supuestos arriba señalados, el colono infractor estará obligado a suspender o aminorar dichos ruidos de manera satisfactoria a juicio del o los colonos afectados.
2. Queda estrictamente prohibido el ingreso de vehículos que disturben el orden público o que generen ruidos molestos para los colonos. Asimismo, los vehículos que ingresen al fraccionamiento para proporcionar algún producto o servicio a las viviendas, deberán hacerlo absteniéndose de generar cualquier tipo de ruido molesto (claxon, sonido, música promocional etc...)
3. Todos los vehículos que circulen dentro de las vialidades de la zona urbana y bloques urbanos, están obligados a respetar los señalamientos viales horizontales y verticales, así como acatar lo dispuesto por la ley de tránsito del estado de Querétaro, así como por su respectivo reglamento.
4. El colono que carezca de control automático de acceso para la zona urbana, tendrá la obligación de acatar las normas de seguridad y control establecidas por

el protocolo de seguridad diseñado por el desarrollador y en su momento por la junta de colonos de bloque. Asimismo, el colono quedara obligado a informarle a sus respectivos visitantes, trabajadores de la construcción, trabajadores domésticos y/o proveedores, sobre dichas disposiciones a fin de que sean cumplidas.

5. El colono queda obligado a informar oportunamente al administrador de su respectiva junta de colonos de bloque y en su momento a la asociación, sobre los traslados de dominio respecto de sus propiedades, para efectos administrativos y de seguridad (control de acceso de personal).

6. Las viviendas están planeadas para contar con estacionamiento para dos automóviles únicamente. En el caso de que algún colono cuente con 3 automóviles y el 3ero. no quepa en su vivienda (sin bloquear la vía pública) o en los estacionamientos de visita (solo temporalmente, no podrá tenerlo 1 semana seguida en los estacionamientos de visita) o con algún vecino que se lo permita, no se le podrá garantizar el acceso al 3er automóvil. En el caso de que un colono tenga en propiedad más de 3 automóviles, no los podrá tener permanentemente en la zona urbana de “Alterra Towers” para garantizar que queden cajones de visita para los invitados del resto de colonos y que no se bloqueen las vías públicas, banquetas etc, siendo responsabilidad de este colono buscar espacio para estacionar esos automóviles o solicitándole a otros vecinos que no utilicen todo su espacio o que no habiten su casa, debiendo presentar la carta de autorización del colono que le presta sus espacios.

CAPITULO 8: DE LAS SANCIONES Y DISPOSICIONES FINALES

8.1

Además de las ya descritas dentro de cada uno de los puntos contenidos dentro del presente, así como las propias descritas dentro del código interno, el CC, el CAD, la junta de colonos de bloque, el desarrollador, el fraccionamiento y/o la Asociación, dependiendo de la falta cometida por el colono, sus visitantes y/o trabajadores a su servicio, podrán imponer las sanciones administrativas internas que se acuerden, independientemente de las responsabilidades adicionales y/o pago de daños y perjuicios ocasionados, incluyendo la afectación de manera parcial o total de la garantía que en su caso se haya depositado.

8.2

Los colonos que transmitan la propiedad de su vivienda quedaran obligados a proporcionarles al nuevo propietario, una copia del presente.

