



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

REGLAMENTO DE COLONOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DENOMINADA “ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE”, A.C.

I.- GENERALES

Primero.- El Fraccionamiento Santa Fe, ubicado a la altura del km 22.5 de la carretera Cuernavaca – Iguala, en Xochitepec, Estado de Morelos, México (“Fraccionamiento”), tiene como representante legal, para todo tipo de asuntos de naturaleza comunitaria, ante terceros, incluyendo el de representación de los colonos frente a las autoridades Federales, Estatales, Municipales e instancias judiciales en todos los niveles, a la Asociación de Propietarios y Golfistas de Santa, A.C. (“APG”), tal y como se señala en los Estatutos constitutivos de la mencionada Asociación.

Segundo. - Que la Asociación de Propietarios y Golfistas de Santa, A.C., fue constituida conforme a escritura pública número sesenta y seis mil novecientos setenta y seis, de fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Notario Público Lic. Arturo Luis Antonio Díaz Jiménez, Titular de la Notaría Número Cuarenta y Seis del Distrito Federa, cuyos Estatutos Sociales fueron reformados, entre otras cosas, a efecto de estipular que la Asociación Civil es una sociedad sin fines de lucro, como consta en la Escritura Pública número veintinueve mil novecientos sesenta y dos, de fecha trece de octubre del dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Javier Palazuelos Cinta, entonces Titular de la Notario número Diez



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

de Cuernavaca Morelos.

Tercero.- Que en el **Artículo Segundo** de los Estatutos Sociales reformados mediante la escritura número veintinueve milnovecientos sesenta y dos, señala, entre otras cosas, que: “La Asociación es una sociedad sin fines de lucro que tiene por objeto:

1) Representar a los Asociados ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales, y ante terceros, en todo lo concerniente a

los asuntos comunitarios del Fraccionamiento, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, a lo relacionado con la infraestructura urbana del Fraccionamiento y lo relacionado con la seguridad, salubridad, tranquilidad, y actividades comunitarias de los Asociados.

La elaboración y actualización de un **Reglamento de Colonos** que contenga los lineamientos en materia de construcción, seguridad, salubridad, tranquilidad y demás aspectos cívicos que deberán observar los colonos del Fraccionamiento a fin de cumplir con la ley y salvaguardar los derechos de los demás. Lo anterior, en estricto apego a las leyes y reglamentos federales, estatales y municipales aplicables.

2) Fomentar el conocimiento del Reglamento de Colonos entre asociados y demás colonos del fraccionamiento, así como entre los que estén interesados por adquirir una propiedad en el fraccionamiento.

3) Conceder, en estricto apego a los ordenamientos legales vigentes, **las certificaciones, autorizaciones o permisos** relacionados con el cumplimiento, por parte de los colonos, de los lineamientos contenidos en el Reglamento de Colonos.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

- 4) Fomentar el conocimiento del Reglamento de Colonos entre asociados y demás colonos del fraccionamiento, así como entre los que estén interesados por adquirir una propiedad en el fraccionamiento.
- 5) Conceder, en estricto apego a los ordenamientos legales vigentes, **las certificaciones, autorizaciones o permisos** relacionados con el cumplimiento, por parte de los colonos, de los lineamientos contenidos en el Reglamento de Colonos.
- 6) Velar por el cumplimiento del Reglamento de Colonos, llevando acabo, para ello las acciones pertinentes e **imponiendo las sanciones por incumplimiento que permita la ley.**
- 7) La **defensa de los legítimos intereses y derechos comunitarios de los Asociados relacionados con el Fraccionamiento** o conjunto residencial conocido como Santa Fe Morelos.
- 8) Contratar, coordinar, supervisar y/o brindar los servicios de tipo comunitario que requieran los Asociados.
- 9) Planificar, coordinar, promover, financiar y llevar a cabo, directamente, o a través de terceros, todo tipo de obras de infraestructura urbana y ornato para el mantenimiento, mejora y embellecimiento del fraccionamiento.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

Cuarto.- El **Artículo Noveno** de los Estatutos de la Asociación de Propietarios y Golfistas de Santa Fe, A.C., señala entre otras cosas, lo siguiente: “La Asamblea General de Asociados es el órgano supremo de la Asociación. Las Asambleas Generales serán Ordinarias y Extraordinarias. Serán competencia de la Asamblea General Extraordinaria: a) La aprobación o modificación de los estatutos de la Asociación. b) **La aprobación o modificación del Reglamento de Colonos.** c) La disolución y liquidación de la Asociación. d) Las demás que señalen las leyes aplicables...”.

Luego entonces, de conformidad con sus Estatutos Sociales, Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos y Reglamento de Divisiones, Fusiones, Fraccionamientos, Condominios, Conjuntos Urbanos y sus modificaciones del Municipio de Xochitepec, Morelos, la Asociación **cuenta con las facultades necesarias** para aprobar y actualizar o reformar el **Reglamento de Colonos** cuya observancia sea obligatoria para los propietarios de los lotes y casas del Fraccionamiento, así como de todos aquellos que hagan uso de las casas e instalaciones privadas o de uso común, en dicho Fraccionamiento.

La Asociación de Propietarios y Golfistas de Santa, A.C. expide el presente Reglamento de Colonos para ordenar y regular, entre otras, la convivencia de los colonos y/o usuarios del Fraccionamiento, el arrendamiento de viviendas construidas en los lotes del Fraccionamiento, así como para complementar las leyes y reglamentos públicos vigentes en materia de construcción aplicables a nuevas construcciones o ampliaciones en el Fraccionamiento.

II.- REGLAMENTO DE CONVIVENCIA



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

A efecto de velar por la tranquilidad y seguridad de los colonos, así como por la limpieza y mantenimiento del Fraccionamiento Santa Fe, la Asociación de Propietarios y Golfistas de Santa Fe, A.C. (“Asociación”) expide, como parte integral de su Reglamento, las presentes normas de convivencia, estando los colonos del Fraccionamiento obligados a su estricta observancia:

PRIMERO.- El uso del suelo de los lotes que integran el Fraccionamiento es habitacional. Por lo tanto está prohibida la instalación u operación de industrias, centros manufactureros, talleres, **oficinas** o comercios de cualquier tipo dentro del Fraccionamiento.

SEGUNDO.- Los colonos tienen derecho a disfrutar de un ambiente tranquilo propicio al descanso. Está prohibido hacer ruido o tocar música a niveles que alteren la tranquilidad de los vecinos.

No obstante, lo anterior, cuando un colono desee efectuar una celebración ocasional en su propiedad, se le permitirá tener una intensidad del sonido musical, **medido en las colindancias de su propiedad**, que no exceda de **100 (cien)** decibeles hasta las 12:00 pm(00:00 am). A partir de esa hora, **y hasta las 2:00 am**, queda estrictamente prohibido mantener niveles superiores a los 87 (ochenta y siete) decibeles en las colindancias de la propiedad. **A partir de las 2:00 am el nivel de la música deberá ser inaudible en las colindancias de su propiedad.**

En caso de violación a la norma antes establecida, **los colonos afectados** solicitarán la intervención del servicio **interno** de vigilancia del Fraccionamiento.

En lo posible, deberá acudir más de un elemento de seguridad, para medir el nivel de ruido, solicitando cortésmente al propietario u ocupantes, que bajen el volumen a los niveles permisibles.

Si transcurridos 20 (veinte) minutos de efectuada la 1ª solicitud, el propietario continuara en flagrancia, se le notificará nuevamente (por 2ª ocasión) y se le indicará que, conforme a este Reglamento,



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

de continuar el ruido, se hará acreedor a una pena convencional y se podrá solicitar la intervención de la fuerza pública.

En caso que el propietario u ocupantes del inmueble hagan caso omiso de la segunda advertencia, el servicio interno de vigilancia podrá solicitar la intervención de la fuerza pública y el propietario del inmueble, irrespecto de quien estuviese ocupando el predio, se hará acreedor a una multa, a título de Pena Convencional, de \$10,000 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.) misma que la Asociación cobrará al propietario en el siguiente estado mensual de cuentas de mantenimiento. Dicha pena convencional es independiente de cualquier otro adeudo que el propietario pudiera tener para con la Asociación. El retraso de más de 60 (sesenta) días naturales en el pago de la pena convencional, generará un interés moratorio del 2% mensual, a partir de la fecha de emisión del estado de cuenta correspondiente, hasta la fecha de pago.

Reincidencia: Para el caso de que, en el lapso de un año calendario, contado a partir de la fecha de primera violación de esta norma que haya resultado en la aplicación, por parte de la Asociación, de una pena convencional, se produjera otro incidente similar en el mismo inmueble, la queja de los colonos afectados se atenderá por el servicio interno del Fraccionamiento, conforme al procedimiento antes mencionado. De no corregirse el problema después del 2º aviso, el propietario del inmueble se hará acreedor a una Pena Convencional, aplicable a ese incidente, de \$30,000 (Treinta Mil Pesos 00/100 M.N.) y en el caso de una 3ª reincidencia dentro del término de un año calendario a partir de la primera flagrancia, la pena convencional aplicable a ese incidente en particular, se elevará a la cantidad de \$60,000 M.N. (Sesenta Mil Pesos 00/100 M.N.) y la Asociación procederá a demandar judicialmente al propietario infractor y se levantará una denuncia ante la Dirección de Desarrollo Sustentable del Municipio de Xochitepec, a efecto de que imponga las sanciones y medidas de seguridad correspondientes en términos de lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente del Estado de Morelos.

Los incidentes de flagrancia a esta norma deberán ser incorporados a la bitácora del servicio interno de vigilancia del



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

fraccionamiento dentro de las 24 (veinticuatro) horas en que se produzcan a fin de que exista constancia por escrito del incidente.

Toda vez que lo considere pertinente, la Asociación podrá modificar las penas convencionales a que se refiere este artículo, requiriendo para ello la aprobación en Asamblea General Ordinaria de asociados.

TERCERO.- Está prohibido contaminar material o visualmente el Fraccionamiento. Queda terminantemente prohibido depositar basura o cualquier tipo de desecho en las calles, banquetas o terrenos baldíos, salvo en los recipientes de basura asignados para tal fin.

Los colonos deberán depositar la basura que generen en sus casas, en los recipientes que para tal efecto proporcione la Asociación o el Municipio. La basura deberá estar contenida en bolsas de plástico para basura debidamente cerradas para evitar malos olores y la propagación de moscas y demás insectos o roedores.

La Asociación proporcionará, a cada uno de sus asociados, 2 (dos) contenedores, uno para basura en general y otro para pasto, ramas y plantas aptas para ser procesados por la Asociación en composta u otros productos similares. Los residentes deberán separar la basura conforme a dicha clasificación.

Para el caso de ramas de árboles o vegetación orgánica que por su tamaño no quepa en el contenedor para material orgánico, estas se deberán acomodar en montones compactos al lado del contenedor correspondiente. Cuando la basura no orgánica exceda el volumen del contenedor, el exceso deberá ser colocado, ordenadamente, en bolsas de basura cerradas, contiguo al bote de basura correspondiente.

El retiro de escombros o de cualquier tipo de material o equipo de desecho es responsabilidad de cada colono quien deberá sufragar el costo correspondiente. . En caso de no hacerlo, la Asociación contratará un transporte para hacerlo y le cobrará el importe en el siguiente estado de cuenta mensual.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

El Consejo de Administración de la Asociación podrá modificar los procedimientos para la recolección de basura conforme resulte necesario.

Los colonos que fumiguen en su propiedad deberán tener cuidado para que los humos o materiales que utilicen en el proceso no alcancen o invadan la propiedad de los vecinos. Está terminantemente prohibido la utilización de productos de fumigación que sean altamente tóxicos para los seres humanos u animales domésticos como el “Furodán”.

Las quejas de los vecinos respecto a fumigaciones que violen este reglamento serán atendidas por personal de vigilancia interna del Fraccionamiento y reportadas, por estos, a la Administración de la Asociación. La Asociación de Colonos por conducto de su Administración, hará llegar una carta, con acuse de recibo por parte del propietario, solicitando amablemente que modifique sus prácticas de fumigación de manera que no afecte a los vecinos.

Para el caso de que el propietario no modificara su comportamiento, el Consejo de Administración podrá tomar medidas como el prohibir la entrada del fumigador en tanto el problema no se corrija o imponer una pena convencional.

Está prohibido el grafiti y colocar o pintar anuncios, salvo los anuncios que coloque la Asociación o el Municipio para identificar calles, señalar límites de velocidad y similares y salvo los letreros que los propietarios coloquen en sus casas o terrenos para anunciar su venta o renta.

CUARTO.- La conservación del área comprendida dentro de los límites de cada lote, será la responsabilidad de cada propietario quien, en tanto no construya, deberá conservarla limpia de basura y desechos. Si no lo hace, la Asociación de Propietarios y Golfistas de Santa Fe A.C., realizará dichos trabajos y cobrará al propietario los costos en que haya incurrido, salvo que la contaminación o basura retirada fuera



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

producto de actos de terceros, en cuyo caso la Asociación absorberá el costo correspondiente.

Queda totalmente prohibido el quemar los lotes propios o de vecinos con la finalidad de deshierbe. **El responsable de la quema de lotes será plenamente responsable de los daños materiales que ocasione a terceros o al Fraccionamiento.**

QUINTO.- Los propietarios de casas deberán cuidar el mantenimiento exterior de las mismas evitando que esta se vean en estado de abandono. En casos extremos, la Asociación podrá, a costo del propietario, mandar pintar la fachada de las construcciones en mal estado a fin de que no se disminuya la imagen del Fraccionamiento.

SEXTO.- Debido a la topografía accidentada del Fraccionamiento, algunos terrenos se verán afectados por zonas de drenaje natural. En tanto no construya, el propietario conservará dichas zonas como áreas verdes, permitiendo, en su caso, que la Asociación ejecute las obras necesarias para el buen funcionamiento de estos drenes naturales. Al momento de construir, el proyecto del propietario deberá contemplar las soluciones correspondientes que eviten inundaciones por la supresión de los drenes naturales existentes.

SÉPTIMO.- Para la seguridad de peatones y transeúntes, el límite de velocidad en el fraccionamiento será de 30 km/h salvo en las zonas de cruce de carritos de golf, o donde la Asociación haya colocado topes. En estos puntos, los automovilistas deberán efectuar un alto preventivo.

OCTAVO.- Está prohibido estacionar en las calles del Fraccionamiento, de manera permanente o por períodos prolongados (días o meses), tráileres, lanchas, vehículos o demás objetos que estorben la circulación o representen un obstáculo o peligro para la misma. A quienes hagan caso omiso de este lineamiento, la Asociación podrá remover el objeto de la vía pública transfiriéndolo a un depósito Municipal a costo del propietario. **El costo correspondiente se le cobrará en el siguiente estado de cuenta mensual de la Asociación. El retraso en el pago del mismo, mayor a 60 (sesenta) días naturales ocasionará un interés moratorio del**



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

2 % (dos por ciento) mensual, a partir la fecha de la infracción y hasta la fecha de pago.

NOVENO.- Los niños menores de **16 años** no podrán conducir vehículos motorizados sin la compañía de un adulto. En caso de un accidente ocasionado por un menor de edad, serán responsables solidarios los padres del mismo.

DÉCIMO.- Los animales domésticos o de vigilancia deberán estar vacunados y portar una placa de identificación. Deberán quedar confinados dentro de los límites del terreno de sus propietarios o, si transitan por las áreas públicas del Fraccionamiento, estar sujetos a sus propietarios por una correa. **La persona(s) que pasee(n) a las mascotas en las áreas públicas del Fraccionamiento será(n) responsable(s) de recoger los desechos que estos hagan en jardines ajenos, calles o banquetas y de depositarlos en un bote de basura en una bolsa cerrada.**

Los propietarios de las mascotas serán responsables de los daños que estos puedan causar a otros animales o personas en las áreas públicas del Fraccionamiento.

ONCE.- No se permitirá la permanencia de perros o gatos callejeros en el Fraccionamiento.

DOCE.- El agua es un recurso escaso. Los colonos procurarán hacer un uso racional del agua evitando su desperdicio.

De conformidad con la ley, todo lote construido deberá contar con cuando menos un medidor de agua y este (estos), sin excepción, deberá(n) ser accesible(s) desde el exterior del predio de manera tal que el personal de la Asociación o las autoridades competentes puedan efectuar la medición del consumo de agua correspondiente desde la calle.

La Asociación podrá restringir el suministro de agua a quien incumpla con esta disposición en tanto no subsane el defecto, así como a quienes se atrasen por más de 90 días en el pago de este servicio.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

TRECE.- Los colonos o inquilinos deberán registrar en las oficinas de administración de la Asociación, a todo el personal de jardinería, domestico, chóferes, maestros de obra, albañiles o cualquier otro empleado que **les** brinde o proporcione sus servicios dentro del Fraccionamiento a fin de obtener copia de su identificación personal y huellas dactilares, para que se expida una identificación personal.

Los propietarios o inquilinos serán los responsables solidarios de los daños o perjuicios que sus empleados llegaran a ocasionar a terceros dentro del Fraccionamiento.

III.- ARRENDAMIENTO DE LOTES O CASAS A TERCEROS.

Primero.- Los colonos sólo podrán arrendar sus casas para uso habitacional.

Segundo.- Cualquier colono que arriende su propiedad tiene la obligación de hacer conocer al arrendatario los términos de este Reglamento de Colonos y solicitar el estricto cumplimiento de las disposiciones aplicables, en especial, lo estipulado en la Sección II, artículo Segundo.

Tercero.- Previo al inicio del arrendamiento, el colono deberá dar aviso oportuno, por escrito, a la Administración del arrendamiento, las fechas de inicio y terminación, nombre de las personas que ocuparan el inmueble, numero y placas de los vehículos que ingresaran **y demás información que la Asociación considere de importancia para proteger la seguridad de los colonos.**

Cuarto.- La Administración pondrá en antecedentes al cuerpo de vigilancia interno, en particular al personal de caseta, con el fin de que permitan el acceso de los inquilinos al Fraccionamiento. Si el Arrendador no ha proporcionado los datos pertinentes, la vigilancia podrá negar el ingreso al Fraccionamiento a los supuestos inquilinos.

Quinto.- La vigilancia deberá solicitar una identificación al conductor de cada vehículo y retenerla hasta su salida o, en su



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

defecto, retener una fotocopia. Deberá también anotar el número de las placas de los vehículos de los visitantes.

Sexto.- El propietario del inmueble arrendado será responsable solidario de los daños que causen sus inquilinos al Fraccionamiento o a otros colonos. También será directamente responsable de cualquier pena convencional que aplique la Asociación ocasionada por la violación del reglamento por parte de los inquilinos.

Séptimo.- Para el caso patente de abuso de alcohol, trato con violencia, abusos a la moral, utilización de drogas o enervantes, por parte de los inquilinos, el personal de vigilancia del Fraccionamiento, o la Administración solicitarán el auxilio de las autoridades competentes.

IV.- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.

Como parte integral de su Reglamento **de Colonos**, el Fraccionamiento Santa Fe, por conducto de su representante, la Asociación de Propietarios y Golfistas de Santa Fe A.C. ("Asociación"), expide las normas en materia de arquitectura y construcción a las que deberán apegarse, sin excepción, los propietarios de los lotes del fraccionamiento ("Propietarios") que deseen efectuar construcciones en dichos lotes, incluyendo construcciones nuevas o ampliaciones, sin menoscabo a los lineamientos y disposiciones en materia de arquitectura y construcción de competencia Municipal, Estatal y Federal aplicables.

El cumplimiento cabal de los lineamientos y disposiciones contenidos en este reglamento, así como el de las disposiciones de carácter Municipal, Estatal y /o Federal aplicables son prerequisite indispensable para obtener, por parte de la Asociación, la aprobación del proyecto de construcción, del permiso para iniciar las obras y el Vo. Bo. de terminación de la obra.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

PRIMERO. - El Fraccionamiento consta de terrenos que representan una sola unidad. Los terrenos no son susceptibles de fraccionarse o dividirse.

SEGUNDO. - Es posible fusionar dos o más terrenos para formar una sola unidad. Sin embargo, el número de casas unifamiliares que se edifiquen en dicho terreno fusionado no podrá ser mayor a uno.

TERCERO. - En cada terreno podrá construirse únicamente una casa unifamiliar, por lo que se prohíbe expresamente utilizar el terreno o edificar en el mismo cualquier construcción que persiga un objeto diferente al mencionado.

CUARTO.- El Propietario del lote (“Propietario”) deberá solicitar a la Asociación la aprobación de los planos y el permiso de construcción de la vivienda, para lo cual deberá proporcionar a la Asociación una copia, de los planos correspondientes incluyendo, los de planta, elevaciones y fachadas, planos que deberán contener la información que se requiere para constatar que el proyecto cumple con las normas oficiales así como con los lineamientos y disposiciones de este Reglamento de Construcción. La Asociación extenderá al Propietario recibo de los planos y demás documentación incluyendo la fecha de recepción.

QUINTO. - La Asociación contará con un Comité de Arquitectura y Construcción (“Comité de Construcción”), que deberá revisar y autorizar los proyectos de construcción. Las observaciones del Comité de Construcción se limitarán a verificar que los proyectos de construcción cumplan cabalmente con los lineamientos y disposiciones de este Reglamento de Construcción, así como con las normas oficiales aplicables.

SEXTO. - El Comité de Construcción dispondrá de un plazo no mayor a 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de los planos, para hacer sus observaciones al proyecto y, en su caso, aprobarlo o indicar con claridad la información faltante o las disposiciones o lineamientos con los cuales el proyecto no cumple. Esto último, a efecto de que el Propietario proporcione la información faltante y/o corrija los defectos del proyecto y lo vuelva a someter a la aprobación de la Asociación.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

SÉPTIMO. - El estilo Arquitectónico de las construcciones será libre. Sin embargo, el Comité de Construcción podrá rechazar aquellos proyectos que diametralmente se opongan al de un fraccionamiento campestre.

OCTAVO. - La construcción en el terreno no deberá cubrir una superficie mayor al 40% del mismo. Este requerimiento no incluye la superficie de albercas, de patios, de terrazas o de estacionamientos, no techados.

NOVENO. - De ser posible, la construcción deberá formar una sola unidad. Si eso no es posible, la arquitectura de cada elemento deberá de guardar armonía entre sí.

DÉCIMO. - Por regla general, la construcción de los terrenos deberá de dejar libre una distancia mínima de 2.50 metros de las colindancias laterales y 5 metros al frente y atrás, salvo el caso de terrenos pequeños de topografía irregular o en esquinas, que será de 1.50 metros. Podrá eximirse el requerimiento de retiro frontal cuando se trate de la construcción de estacionamientos. Si el terreno colinda con Fairway, las construcciones en los terrenos deberán de respetar una distancia mínima de 6 metros al mismo, salvo casos excepcionales en que este requisito sea susceptible de modificarse. Tales construcciones no incluyen albercas, patios o terrazas no techadas.

ONCE. - Las construcciones tendrán como máximo 7 metros de altura a partir del punto más elevado del terreno en que se esté edificando la misma, salvo en el caso de terrenos que colindan con los límites del Fraccionamiento.

DOCE. - Se prohíbe instalar tanques de almacenamiento de agua, tendedores de ropa, lavaderos, anuncios, basureros, etc. en los techos, a menos que estos elementos estén cubiertos por pretilas u otros elementos arquitectónicos que integren un conjunto armónico con el resto de la construcción.

TRECE. - Todo proyecto deberá contar con un mínimo de dos estacionamientos.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

CATORCE. - En cada terreno deberá de construirse una fosa séptica y las aguas así tratadas inicialmente, desembocarán al drenaje. La conexión a la red general de cada terreno será por cuenta del Propietario.

QUINCE. - Las bardas de colindancias podrán ser de hasta 2.20 mts de altura, si son de material sólido y de hasta 2.50 mts, si son de material transparente tal y como herrería, malla o arbusto, excepto para aquellos terrenos que de acuerdo a su topografía accidentada requieran la construcción de muros de contención en sus linderos y cuando se trate de maya ciclónica para instalaciones deportivas o paraproteger a las casas de pelotazos de golf.

Los Propietarios de lotes que tengan alguna de sus colindancias con el ejido, ríos o barrancas externos al fraccionamiento, o con cualquier otro fraccionamiento estarán obligados a bardear dicha colindancia, de inmediato, con material sólido, aunque el lote permanezca baldío. De no hacerlo, la Asociación podrá llevar a cabo dicha construcción con cargo al Propietario del lote.

DIECISÉIS. - Los materiales de construcción exteriores, así como el color de techos y fachadas, deberán de ser acordes al estilo arquitectónico del Fraccionamiento.

DIECISIETE. - La instalación de los medidores de agua y luz deberá quedar en la parte exterior de la construcción de manera que sean accesibles por los responsables de tomar periódicamente las lecturas correspondientes. **Adicionalmente, por la parte externa de la casa, en lugar conveniente, deberá construirse un murete de material o vegetación que oculte los botes de basura.**

DIECIOCHO. - Las albercas y fuentes particulares deberán de tener equipo de filtrado y circulación de agua.

DIECINUEVE. - Los dictámenes del Comité de Construcción podrán apelarse al pleno del Consejo de Administración de la Asociación. Los fallos de este último serán inapelables.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

VEINTE. - Para obtener la licencia de construcción municipal, será obligatorio presentar los planos con el sello de haber sido aprobados por el Comité de Construcción.

Una vez obtenida la licencia de construcción, el Propietario deberá entregar una copia en las oficinas de la APG. Dicha copia quedará en poder de la Asociación.

VEINTIUNO. - Para poder iniciar los trabajos de construcción será necesario que el Propietario cumpla con requisitos siguientes:

- a) Esté inscrito en la Asociación y se encuentre al corriente en el pago de las cuotas obligatorias del terreno donde proyecta construir.
- b) Presente copia de la última boleta predial al corriente.
- c) Efectúe el pago del medidor de agua y su instalación.
- d) Proporcione dos juegos de planos de los aprobados por la Asociación y el Municipio.
- e) Firme Carta de Garantía manifestando u obligándose a:
 - e.1 Que conoce el Reglamento de Construcción del Fraccionamiento y que la construcción que proyecta realizar se sujetará a sus lineamientos.
 - e.2 Que la casa por construir será unifamiliar y no condominal, o para uso comercial, y que, en su caso, no fraccionará o subdividirá lotes sin contar con el permiso previo, por escrito, de la Asociación.
 - e.3 Que tramitará todos los permisos y licencias requeridas por las autoridades para la construcción y la terminación de la obra;
 - e.4 Que cuenta con los medios financieros para concluir la obra y que no la dejará inconclusa.
 - e.5 Que afiliará a todos los trabajadores y obreros que trabajen en la obra, al Instituto Mexicano del Seguro Social, ya sea directa o indirectamente.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

- e.6 Que no invadirá terrenos ajenos para la construcción de bodegas para el almacenamiento de materiales, cascajo, etc., y en caso de requerir utilizar temporalmente un terreno ajeno baldío, recabará permiso previo del Propietario del terreno correspondiente, comprometiéndose a limpiarlo a la terminación de la obra;
 - e.7 Contratar el suministro de energía eléctrica con la Comisión Federal de Electricidad.
 - e.8 Que permitirá inspecciones periódicas del Comité de Construcción, o del profesionista que la Asociación haya contratado para tal fin, a efecto de verificar el cumplimiento del Reglamento de Construcción
 - e.9 Que se hace responsable por los daños a terceros que la obra ocasione.
- f) Que el Propietario, así como el Arquitecto, Ingeniero o Contratista encargado de la obra, firmen carta responsiva comprometiéndose:
- f.1 A afiliarse al Instituto Mexicano del Seguro Social, a todos los trabajadores y obreros que laboren en la obra, a efecto de que gocen de la protección social correspondiente;
 - f.2 A proporcionar a la APG, semanalmente, una lista actualizada con el nombre de todos sus trabajadores, obreros y albañiles;
 - f.3 Haciéndose responsable, por los actos de sus albañiles, empleados, trabajadores u obreros dentro del Fraccionamiento,
 - f.4 A que el personal a su cargo se abstendrá de introducir o de ingerir bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de enervante, en la obra, o dentro del Fraccionamiento;
 - f.5 A instalar o habilitar, desde el principio de la obra, y a mantenerlo por la duración de la misma, un sanitario o letrina para el uso de sus trabajadores;
 - f.6 A no efectuar obra alguna o a almacenar materiales en la calle o banquetas y a mantener limpio los accesos y colindancias de materiales de obra;
 - f.7 A no abrir calles ni banquetas para conexión de agua o drenaje sin el conocimiento y permiso previo de la Asociación por conducto de su Comité de Construcción o Consejo de Administración. Al término de la obra, a dejar la calle y banquetas en su estado original.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

- f.8 Se hará responsable de instalar la fosa séptica y conectar el drenaje de aguas negras acordemente;
- f.9 A presentar el aviso de inicio y de terminación de obra, ante las autoridades competentes.
- f.10 Haciéndose responsable de los daños o perjuicios que la obra, o el personal que en ella labore, ocasionen a terceros dentro del Fraccionamiento.

VEINTIDÓS. - El Arquitecto o contratista a cargo de la obra dispondrá de hasta 72 horas para remover de la calle, banquetas o colindancias cualquier material que sea entregado en la misma.

Al término de la obra el Propietario, deberá limpiar la calle, banquetas y las colindancias que hubiese afectado, hasta regresarlas a su estado original. Por ningún motivo se permitirá dejar materiales sobrantes de obra después de concluida esta. En caso de que esto suceda, la Asociación exigirá al Propietario que recoja dichos materiales de inmediato ya que pueden ocasionar daños a drenajes, pavimentos, colindancias y crear mala imagen al Fraccionamiento. De no suceder así en un plazo máximo de 15 días, la Asociación estará facultada a realizar los trabajos de limpieza necesarios por cuenta del Propietario, trasladándole a este el costo de los mismos, más una sanción monetaria adicional equivalente al 100% de los gastos erogados con ese propósito.

VEINTITRÉS. - El Propietario, conjuntamente con el Arquitecto y/o contratista encargado de realizar la obra, responderán por los daños que la realización de ésta cause a terceros dentro del Fraccionamiento.

VEINTICUATRO. - Una vez terminada la obra, el Propietario solicitará al Comité de Construcción el Vo. Bo. de la Asociación requerido para solicitar la terminación de la obra ante el Municipio.

VEINTICINCO. - En caso de tratarse de una obra de ampliación, el Propietario deberá presentar, para la aprobación de la Asociación, planos de la construcción existente y del proyecto de ampliación y seguir los mismos pasos que se señalan en este Reglamento de Construcción.



ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y GOLFISTAS DE SANTA FE A.C.

Se incluyen, como parte integral de este Reglamento de Colonos, dándose aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra, todas aquellas leyes, reglamentos, **bandos**, ordenanzas o lineamientos de carácter Federal, Estatal y/o Municipal que, conforme a las leyes vigentes y su correspondiente reglamentación, resulten aplicables.