

**REGLAMENTO DE DISEÑO Y MANTENIMIENTO DEL ENTORNO  
URBANO DE FRACCIONAMIENTO  
CAPITULO I**

**SUJECION AL REGLAMENTO**

**ARTÍCULO 1. SUJECIÓN AL REGLAMENTO.** – El presente reglamento tiene como objetivo presentar los lineamientos a que deberán sujetarse todos los propietarios, arrendatario, subarrendatario, poseedor o la persona que, por cualquier título o causa, tenga los derechos de uso, disfrute o posesión de un terreno, vivienda y/o local comercial dentro del fraccionamiento para contribuir a la buena convivencia y al bienestar de la comunidad.

**CAPITULO II**

**DE LAS ÁREAS E INSTALACIONES Y BIENES DE USO COMÚN**

**ARTÍCULO 2. AREAS E INSTALACIONES COMUNES.** – Son aquellas áreas e instalaciones del fraccionamiento destinadas para el uso y disfrute general de todos los habitantes y que generalmente son áreas jardinadas, vías de acceso común, vialidades secundarias (banquetas, andadores), infraestructura de vigilancia, equipamiento urbano, alumbrado público, redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, red de telefonía e internet.

**CAPITULO III**

**DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**ARTÍCULO 3. DERECHOS**

- a) EL VENDEDOR o DESARROLADOR, al ser propietario del inmueble, mantiene y conserva en buen estado todas las áreas comunes e infraestructura, hasta que haga la entrega a las autoridades competentes, y/o a los proveedores de servicio; para el funcionamiento de las redes y la infraestructura, se hacen tres fases de entrega, para poder suministrar los servicios en el siguiente orden:
- A comisión Federal de Electricidad CFE se le entregan las redes eléctricas de alta, media y baja tensión, para poder otorgar el servicio de energía eléctrica a los particulares que adquieran una o mas fracciones de terreno, aun cuando no usen el servicio, los particulares deberán sujetarse a los procedimientos y requisitos del proveedor del servicio para recibir el suministro.
  - Al sistema de Agua potable y Alcantarillado, se le hace entrega de la red de drenaje, agua potable y alcantarillado, para poder otorgar el servicio de agua potable y alcantarillado a los particulares que adquieran una o más fracciones de terreno, aun cuando no usen el servicio, los particulares deberán sujetarse

a los procedimientos y requisitos del proveedor del servicio para recibir el suministro.

- Al ayuntamiento que corresponda al domicilio o ubicación del desarrollo inmobiliario, vialidades, infraestructura eléctrica, mobiliario urbano, parques y jardines, equipamiento urbano, áreas de donación, es decir el DESARROLLADOR municipaliza el desarrollo inmobiliario y todo mantenimiento y conservación pasa a ser responsabilidad del Ayuntamiento que corresponda.
- b) Para la operación del fraccionamiento **“EL VENDEDOR o DESARROLLADOR”** contrata y paga los siguientes servicios:
- Alumbrado Público.
  - Agua Potable de áreas comunes.
  - Vigilancia de áreas comunes.
  - Mantenimiento y conservación de áreas comunes
  - Recolección de basura doméstica.

Hasta que se haga entrega de la última fase al Ayuntamiento correspondiente.

#### **ARTÍCULO 4. OBLIGACIONES**

- c) No podrán realizar actos en las AREAS COMUNES que produzcan daño o perturben la tranquilidad de los habitantes del fraccionamiento.
- d) A mantener en óptimo estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones. Cualquier daño y/o perjuicio que resulte por la omisión o falta de cuidado deberá ser resarcido a EL VENDEDOR o DESARROLLADOR.
- e) A colocar objetos y otros elementos fuera de sus propiedades que invadan u obstruyan las áreas e instalaciones comunes, especialmente las vialidades.
- f) Hacer conexiones hidráulicas, eléctricas o de cualquier otra naturaleza fuera de los límites de su propiedad, particularmente sobre áreas e instalaciones comunes.
- g) Cada propietario será responsable de cubrir el pago de impuesto predial, así como la contratación y pago de servicios como: energía eléctrica, servicios de telefonía, internet, agua potable, etc., de su propiedad privada.
- h) Queda prohibido realizar obras que impidan permanentemente el uso de un área o servicio comunes.
- i) Se prohíbe generar ruidos molestos que perturben la tranquilidad de los vecinos, especialmente en horarios de descanso.
- j) Los vehículos deben ser estacionados en los espacios designados, respetando los espacios de otros vecinos. Se prohíbe el estacionamiento en áreas no autorizadas o que obstruyan el paso.
- k) A respetar la infraestructura del fraccionamiento. Conservar los árboles plantados en vía pública y áreas verdes.

- l) A realizar sus contratos de servicios de luz y agua potable antes de arrancar la construcción.

#### **CAPITULO IV**

##### **ORDENAMIENTO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 5. ORDENAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN.** – Una vez entregada al propietario la posesión física del lote y/o vivienda, podrán iniciarse las obras de construcción y/o remodelación. Para llevar a cabo cualquier edificación ya sea de construcción originaria o remodelación, deberán sujetarse a las disposiciones de carácter obligatorio que dicten las leyes del Estado y del municipio que corresponda, así como demás normativas aplicables, que de manera enunciativa mas no limitativas se mencionan a continuación:

- a) LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT.
- b) REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE NAYARIT.
- c) REGLAMENTO DE DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO EN NAYARIT.

El VENDEDOR o DESARROLLADOR, supervisará la alineación a dichas leyes y normas con el objetivo de mantener el entorno urbano y calidad de vida en el desarrollo inmobiliario.

**ARTÍCULO 6. RESERVAS.** –El VENDEDOR o DESARROLLADORA se reserva el derecho de modificar el presente reglamento con el objeto de alcanzar el objetivo primordial de conservación del entorno urbano y calidad de vida.

**“EL VENDEDOR”**

**“EL COMPRADOR”**

---

**Lic. Seydi Marlén López Lizárraga**  
Representante Legal  
**Promotora de Inversiones del Nayar**  
**SA de CV**

---

**C.**