



**INFORMACIÓN
RELEVANTE**

En Carza impulsamos desarrollos inmobiliarios que mejoran la calidad de vida y generan valor a nuestros clientes, es de suma importancia darle a conocer la siguiente información.

Carza es una empresa especializada en el desarrollo de inmuebles para todas las actividades urbanas. En estos 40 años, hemos creado, a través de una excelente actitud de Servicio, espacios de Calidad y comunidades donde miles de familias han vivido sus sueños y construido su historia.

Nuestro compromiso es identificar las necesidades y expectativas del mercado inmobiliario, para ofrecer productos y servicios de urbanización y vivienda que satisfagan plenamente a nuestros clientes, administrándonos con base en la calidad total, orientados al cumplimiento de nuestros objetivos y con la mejora continua de nuestro Sistema de Gestión de Calidad.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y ENTREGAS

Entendemos que en ocasiones puede ser incómodo y generar incertidumbre el que nuestros clientes habiten un desarrollo donde existan construcciones en las etapas vecinas donde se ubica su nueva propiedad. Por esta razón, y a fin de brindarle un buen servicio, consideramos valioso para usted la siguiente información:

PLAN DEL DESARROLLO

Su propiedad se encuentra constituida dentro de un desarrollo que comparte el acceso principal, vialidades, amenidades y jardines.

Con el propósito de mantenerle aislado del proceso constructivo, delimitaremos con malla ciclónica. Ésta podrá contener imágenes alusivas al condominio y, en otros casos, cintillo verde.

POSIBLES INCOMODIDADES DURANTE EL PROCESO

Somos sensibles a las incomodidades que podemos ocasionarles durante el tiempo en que su propiedad colinde con una etapa en construcción. Por esta razón agradecemos su paciencia y tolerancia con el ruido, polvo y personal de construcción que deberá transitar dentro y fuera del desarrollo.

En el mismo sentido es posible que cuando le hagamos entrega de su propiedad, otras se encuentren en proceso de detallado final y por tanto con personal de construcción. Por esta razón agradecemos su paciencia y tolerancia con el ruido que pudiera existir, dicho personal portará gafete, casco y chaleco para identificarse como personal de construcción.

Al respecto, como organización haremos todo lo que se encuentre dentro de nuestras posibilidades para disminuir estas incomodidades, y siempre en comunicación con la Administración del desarrollo correspondiente a fin construir y respetar acuerdos.

ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes son las zonas de uso común para los condóminos y que pertenecen a todos los propietarios del desarrollo.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO

La cuota de mantenimiento descrita en su contrato es estimada en base al presupuesto de operación del desarrollo, cabe señalar que dicha cuota podría llegar a variar; sin embargo, una vez que los condóminos se encuentren formalmente conformados se podrá votar en Asamblea para modificar las cuotas de mantenimiento de acuerdo con las necesidades acordadas por todos los condóminos.

¿Cuáles son los tipos de cuotas que deberán pagarse?

Existen dos tipos de cuotas que deberán ser consideradas para pago:

- Cuota ordinaria: es la cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.
- Cuota Extraordinaria: es la cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar gastos imprevistos o extraordinarios.

¿Qué incluye el pago de cuota de mantenimiento?

La cuota de mantenimiento cubre lo siguiente:

- Vigilancia
- Jardinería
- Limpieza
- Mantenimiento
- Energía eléctrica
- Agua Potable
- Recolección de basura
- Fumigación
- Fertilización
- Personal administrativo
- Gastos de oficina, comunicados y boletines
- Contabilidad, facturación y comisiones bancarias
- Servicios de telefonía e internet, según aplique

¿Cuáles son los alcances y restricciones del monto de la cuota de mantenimiento?

Estos conceptos comprenden, pero no pudieran limitarse a:

ÁREAS COMUNES

- Vigilancia: Monitorista y guardias de seguridad
- Jardinería: Personal de jardinería, fumigación y fertilización
- Limpieza: Personal de limpieza y artículos de limpieza
- Mantenimiento: Personal de mantenimiento, mantenimiento de alberca y fuente
- Energía eléctrica: energía eléctrica de áreas comunes
- Agua Potable: Agua para área de asadores, casa club, baños
- Recolección de basura: Recolección de basura en el desarrollo
- Personal administrativo: Honorarios de la administración
- Gastos de oficina, comunicados y boletines.
- Contabilidad, facturación y comisiones bancarias

¿Cuál es el procedimiento para modificar la cuota?

La Asamblea General: es el órgano máximo del fraccionamiento integrado por todos los residentes, donde se discuten los temas propios del desarrollo. Sus resoluciones serán de carácter obligatorio para todos los condóminos.

- a. Una vez teniendo el 51% de viviendas entregadas del total de viviendas, Carza convocará a la primera asamblea ordinaria para conformar el Comité Directivo.
- b. El Comité Directivo, deberá realizar un análisis de la cuota de mantenimiento, convocar a asamblea y proponer los cambios y mejoras de la cuota, previa asignación de Presidente, Secretario y Escrutadores de la asamblea.
- c. La Asamblea vota a favor o en contra de la propuesta, siendo la mayoría de votos quien determina si se aprueba o no el cambio.
- d. El administrador operativo deberá protocolizar los cambios aprobados para que surta efectos contra terceros.

MOBILIARIO

Sobre los renders que le mostramos durante el proceso de compra venta. Los renders de las áreas comunes son ilustrativos y sirven solamente de referencia para describir cómo se apreciarán las áreas verdes y los prototipos de las viviendas. Por lo anterior, el producto final podría tener variaciones derivados principalmente por cambios en la topografía del terreno, y otros casos. Al respecto, queremos asegurarles que nuestro interés es que el desarrollo concluya siendo algo mejor que lo que pudimos transmitirles con nuestras herramientas de ventas.

VEGETACIÓN

El diseño de las áreas verdes y de paisaje es algo que siempre ha caracterizado nuestros desarrollos. Esto es porque creemos firmemente que la calidad no solamente se traduce en la construcción sino también, en todo lo que vemos y sentimos cada vez que llegamos a casa. Por esta razón trabajamos

ÁREAS COMUNES

de la mano con profesionales en jardinería y paisaje que pueden sugerir cambios respecto a lo que se aprecia en los renders. Les aseguramos que estos cambios siempre los aprobaremos en beneficio de su Condominio.

Las áreas verdes comunes cuentan con sistema de riego, el cual deberá de ser operado y mantenido por personal calificado. Es importante que el proveedor que corte el pasto tenga especial cuidado de no dañar los aspersores, y se dé el mantenimiento a los filtros de los aspersores continuamente para que el flujo del agua sea el adecuado.

¿Cuáles son las garantías y responsabilidades del mantenimiento?

Riego.

- Carza es responsable de hacer la entrega de las instalaciones a la Administración en óptimas condiciones y es responsabilidad de los condóminos el uso correcto de los equipos y las instalaciones.
- Es responsabilidad del Administrador trabajar oportunamente con personal calificado para el manejo y mantenimiento de los equipos e instalaciones. Es responsabilidad también la supervisión hacia el proveedor de jardinería para evitar que afecten dicha instalación.
- Es responsabilidad de los condóminos hacer uso adecuado de las áreas para evitar daños que puedan afectar la garantía y o aquellos daños que no se encuentren cubiertos por la garantía.
- Es responsabilidad del administrador reportar inmediatamente a Carza cualquier vicio oculto o mal funcionamiento de las instalaciones y los equipos. Deberá de ser reportado por el Administrador directamente al proveedor.

Cuartos de máquinas.

- Carza es responsable de hacer la entrega de las instalaciones a la Administración en óptimas condiciones y es responsabilidad de los condóminos el uso correcto de los equipos y las instalaciones.
- Es responsabilidad del administrador trabajar oportunamente con personal calificado para el manejo y mantenimiento de los equipos.
- Es responsabilidad de los condóminos hacer uso adecuado de las áreas para evitar daños que puedan afectar la garantía y o aquellos daños que no se encuentren cubiertos por la garantía.
- Es responsabilidad del administrador reportar inmediatamente a Carza cualquier vicio oculto o mal funcionamiento de las instalaciones y los equipos. Deberá de ser reportado por el Administrador directamente al proveedor.

ÁREAS COMUNES

Impermeabilizantes.

- Carza es responsable de hacer la entrega de las instalaciones al Administrador en óptimas condiciones y es responsabilidad de los Condóminos el uso correcto de los equipos y las instalaciones.
- Es responsabilidad del Administrador trabajar oportunamente con personal calificado para la limpieza oportuna y mantenimiento por lo menos dos veces al año.
- Es responsabilidad de los condóminos hacer uso adecuado de las áreas para evitar daños que puedan afectar la garantía y o aquellos daños que no se encuentren cubiertos por la garantía.
- Es responsabilidad del administrador reportar inmediatamente a Carza cualquier vicio oculto o mal funcionamiento de las instalaciones y los equipos. Deberá de ser reportado por el Administrador directamente al proveedor.

Equipos de Gym.

- Carza es responsable de hacer la entrega de las instalaciones a la Administración en óptimas condiciones y es responsabilidad de los condóminos el uso correcto de los equipos y las instalaciones.
- Es responsabilidad del administrador trabajar oportunamente con personal calificado para el manejo y mantenimiento de los equipos.
- Es responsabilidad de los condóminos hacer uso adecuado de las áreas para evitar daños que puedan afectar la garantía y o aquellos daños que no se encuentren cubiertos por la garantía.
- Es responsabilidad del administrador reportar inmediatamente cualquier vicio oculto o mal funcionamiento de las instalaciones y los equipos. Deberá de ser reportado por el Administrador directamente al proveedor.

Jardinería.

- Al ser un elemento natural que requiere cuidado y mantenimiento, no existe garantía.

Otros (Acceso, portones).

- Carza es responsable de hacer la entrega de las instalaciones a la Administración en óptimas condiciones y es responsabilidad de los condóminos el uso correcto de los equipos y las instalaciones.
- Es responsabilidad del administrador trabajar oportunamente con personal calificado para el manejo y mantenimiento de las instalaciones, los cuales se recomienda que sean por lo menos cada tres meses.

ÁREAS COMUNES

- Es responsabilidad de los condóminos hacer uso adecuado de las áreas para evitar daños que puedan afectar la garantía y o aquellos daños que no se encuentren cubiertos por la garantía.
- Es responsabilidad del administrador reportar inmediatamente a Carza cualquier vicio oculto o mal funcionamiento de las instalaciones y los equipos. Deberá de ser reportado por el Administrador directamente al proveedor.
- Verifique que el nivel de la válvula flotador no rebase el límite de agua establecido en su tinaco. Revise periódicamente que sus conexiones estén en buen estado para evitar fugas de agua, hay que mantener tapado y limpio su tinaco.

ENTREGA DE SERVICIO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización son todas las calles, banquetas, redes hidráulicas, sanitarias y guarniciones. Forman parte de la propiedad común del desarrollo. Carza las construye y las entrega a la Administración y Municipio. Dichas entregas podrán ser de modo parcial o total.

CALLES, BANQUETAS, RED HIDRÁULICAS, SANITARIA Y GUARNICIONES.

Etapas y Tiempos.

Las entregas se realizan a los Organismos Operadores y Comisiones correspondientes.

- Etapa 1: Durante el proceso de construcción de cada etapa, Carza entrega redes de agua potable, sanitaria y pluvial de acuerdo con las respectivas pruebas de hermeticidad y de escurrimiento que previamente solicita y supervisa el Organismo Operador de Agua correspondiente. En lo que corresponde a las instalaciones de la red eléctrica, en este caso se hace la entrega recepción directamente a la CFE quien valida que las instalaciones hayan sido ejecutadas conforme al proyecto previamente autorizado.
- Etapa 2: Para el caso de banquetas, calles y guarniciones, se programa recorrido con la Administración en donde se revisan y se atienden las observaciones. Posteriormente, se acuerda y documenta una fecha de entrega.
- Etapa 3: Carza convoca para la entrega formal de las áreas comunes y recibe formalmente la Administración y por tanto, también el Comité Directivo del desarrollo que en su momento formalmente se establezca.

A fin de prever cualquier posible escenario, es importante para Carza compartirle que, una vez atendidos los detalles que pudieran existir por parte de Carza, y existiera renuencia por parte de la Mesa Directiva en dar visto bueno sobre dichas áreas, Carza podrá continuar la entrega de dichas instalaciones al Municipio de manera directa siguiendo el proceso actualmente previsto por la autoridad.

Por otra parte, también es importante prever que las instalaciones del desarrollo podrían ser entregadas gradualmente de manera parcial al Municipio. Lo anterior, en el entendido que el desarrollo se construirá en etapas por lo que la entrega de áreas comunes e infraestructura del desarrollo no dependerá del término de construcción de todo el proyecto.

Previo a finalizar este apartado, queremos aprovechar esta oportunidad para reiterarle que, en base a nuestra experiencia, la clave para llevar con éxito este proceso de entrega depende en gran medida de la participación activa de cada uno de los propietarios. Por esta razón, le invitamos a participar desde el primer día en beneficio de su patrimonio. La convivencia dentro del desarrollo es muy valiosa y generosa mientras exista un correcto balance entre las responsabilidades que deben asumir los Propietarios, la Administración y el Desarrollador.

ENTREGA DE SERVICIO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

¿Cuáles son las garantías y responsabilidades de mantenimiento?

Es responsabilidad del administrador vigilar el buen uso de calles, banquetas y guarniciones, contar con personal calificado para el mantenimiento de las redes de agua potables, drenaje, pluvial, mantenimiento de calles, y limpieza de registros de redes eléctricas.

¿Quién realiza la contratación de servicios particulares?

Es responsabilidad de cada uno de los propietarios hacer sus contratos de servicios particulares, una vez realizada la recepción de su vivienda.

Teléfono, Internet / Telmex.

Carza construye la infraestructura, misma que pasa por el proceso de entrega recepción con la compañía contratada para dar el servicio. Telmex tiene la responsabilidad de brindar el servicio una vez que recibe la solicitud del propietario conforme a los tiempos establecidos por el proveedor.

Gas / Naturgy

Carza construye la infraestructura, misma que pasa por el proceso de supervisión y entrega recepción del cliente al momento de entrega de su vivienda. Naturgy tiene la responsabilidad de brindar el servicio una vez que recibe la solicitud del propietario conforme a los tiempos establecidos por el proveedor.

Agua / Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I. P. D

Carza construye la infraestructura, misma que pasa por el proceso de supervisión y entrega recepción con la compañía contratada para dar el servicio. Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I. P. D tiene la responsabilidad de brindar el servicio una vez que recibe la solicitud del propietario conforme a los tiempos establecidos por el proveedor.

CFE

Carza construye la infraestructura, misma que pasa por el proceso de supervisión y entrega recepción con la compañía contratada para dar el servicio. CFE tiene la responsabilidad de brindar el servicio una vez que recibe la solicitud del propietario conforme a los tiempos establecidos por el proveedor.

ENTREGA DE SERVICIO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Alcances de Carza.

Carza construye la infraestructura misma que pasa por el proceso de supervisión y entrega recepción. En dicho proceso se realizan pruebas de hermeticidad y de escurrimiento para garantizar que las instalaciones están correctamente diseñadas y construidas; asegurando así el adecuado funcionamiento de las redes.

CONFORMACIÓN DE COMITÉS

Los comités son grupos de trabajo que representan los intereses de los residentes. Sus integrantes son elegidos por votación. Las asambleas son las reuniones de los propietarios de la Unidad Condominal que tratarán asuntos de interés en común.

¿Qué son las asambleas?

La Asamblea General de condóminos es el órgano supremo del fraccionamiento. Para el desarrollo del proceso de toma de decisiones se clasifican en Ordinarias y Extraordinarias.

¿Cuál es la diferencia entre los tipos de Asambleas?

- Asamblea ordinaria: Las que se celebrarán al menos cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del desarrollo, reportes financieros, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.
- Asamblea extraordinaria: Las que se celebrarán cuando se trate de acordar lo relativo a los asuntos de carácter urgente, el establecimiento de cuotas extraordinarias, la realización de obras nuevas, la modificación del reglamento interno del desarrollo, etc.

¿Quiénes están facultados para convocar a asambleas?

- La Mesa Directiva y el porcentaje de residentes establecido en el reglamento de la Unidad Condominal.
- Los residentes que de acuerdo con el informe del administrador estén en condición de morosos, no tendrán derecho para convocar.
- El administrador será el responsable de las gestiones administrativas relativas a La emisión de La Convocatoria.

¿Cuáles son las facultades de la asamblea?

- Designar, ratificar, remover y fijar la remuneración del administrador profesional.
- Precisar las obligaciones y facultades a cargo de la Mesa Directiva, del Comité de Vigilancia y del administrador, las tareas encomendadas a los comités.
- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo con las características del condominio.
- Designar y remover a la Mesa Directiva, al Comité de Vigilancia y a los comités.
- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, a través del Comité de Vigilancia, así como el informe anual de actividades que rinda la Mesa Directiva.
- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
- Resolver los conflictos que planteen los administradores o integrantes de la Mesa Directiva o del Comité de Vigilancia con motivo del ejercicio de los derechos o el incumplimiento de sus

CONFORMACIÓN DE COMITÉS

obligaciones del condómino.

- Acordar sobre la suspensión o restricción de las áreas de uso común, o los servicios, por omisión de pago de las cuotas a cargo de residentes o poseedores, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción.
- Establecer los medios y las medidas para la protección civil, seguridad y vigilancia del desarrollo y de los residentes o poseedores, así como la forma en que deberán participar éstos en dicha actividad.
- Acordar en Asamblea General Extraordinaria, la limitación de los derechos del desarrollo o poseedor que asuma conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás residentes o poseedores.
- Aprobar o rechazar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el desarrollo con recursos internos o externos y sean presentados por alguno de los comités mencionados.

¿Cuál es el proceso de conformación en etapas y rangos de tiempo?

- a. Entregadas el 51% de las viviendas del desarrollo Carza convoca con 10 días de anticipación a la primer Asamblea General Ordinaria con el objetivo de conformar, de manera definitiva, a la Mesa Directiva del desarrollo.
- b. La Convocatoria contiene: Quién convoca, tipo de asamblea, hora, fecha, lugar de celebración (instalaciones del desarrollo) y el orden del día.
- c. Para el caso de la primera asamblea donde se elija de manera definitiva a la Mesa Directiva, Carza solicita a la Administración la dirija.
- d. En primera convocatoria, sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento del total de los residentes; en segunda convocatoria con más del cincuenta por ciento de éstos; o con los que asistan, en tercera convocatoria.
- e. Los residentes podrán ser representados en la Asamblea General por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más del cincuenta por ciento de condóminos. El Administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General.
- f. Los residentes o sus representantes deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de la Asamblea General, para ser considerados como parte del quórum de esta.
- g. Las votaciones serán personales y directas.
- h. Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría establecida en el reglamento del desarrollo, y deberán de ser acatadas por los condóminos incluyendo ausentes y disidentes.
- i. Los morosos podrán asistir, pero no tienen derecho a voto.

CONFORMACIÓN DE COMITÉS

¿Cuáles son las responsabilidades durante el desarrollo de la asamblea y conforme del orden del día?

- Duración aproximada 1 hora 30 minutos.
- El administrador prepara los documentos necesarios para instalar la asamblea (Colocar la convocatoria en lugar visible y por medios electrónicos, lista de asistencia, residentes morosos, actas a levantar, etc.).
- Se propone dentro de los asistentes al presidente de la asamblea, secretario, escrutadores, y se somete a votación.

¿Cuáles son las facultades de los miembros del comité?

- Presidente: abrir la asamblea indicando hora de apertura, la dirige conforme al orden del día, somete a votación cada uno de los puntos.
- Los escrutadores: contarán los votos de cada uno de los puntos del orden del día.
- El secretario de la asamblea: levantará el acta y los acuerdos de cada uno de los puntos de la orden del día, indicará el número de votos a favor, en contra y las abstenciones.
- Terminado todos los puntos del día, se da lectura del acta.
- El presidente da por cerrada la asamblea indicando hora de cierre.
- El administrador será el comisionado especial para llevar la asamblea a protocolizar.

¿Cuáles son sus responsabilidades?

Los condominios de la Unidad Condominal deberán contar con una Mesa Directiva integrada por un Presidente, un Secretario, y Tesorero; y con un Comité de Vigilancia electos por la mayoría calificada de la Asamblea General.

¿Cuáles son sus facultades?

- Convocar y presidir las Asambleas generales.
- Proponer a la Asamblea General el nombramiento del Administrador.
- Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los condóminos.
- Decretar las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del desarrollo.
- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional.
- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del desarrollo.
- Cuando sea convocante de la Asamblea General en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos, solicitar la presencia de la autoridad municipal correspondiente.
- En ausencia del Presidente de la Mesa Directiva, el Secretario o quien designe la Asamblea

CONFORMACIÓN DE COMITÉS

General, realizará las funciones de éste.

¿Cuáles son los alcances y participación de Carza?

Los acuerdos de la asamblea aplican para todos los propietarios de viviendas. Carza representa a las viviendas no entregadas construidas, en ese sentido la votación de cada uno de los puntos de la orden del día por parte de Carza se consideran una vez que ya han votado los residentes para que los votos representados se sumen a la mayoría simple. Cualquier acuerdo aplica para los ausentes y disidentes.

¿Cuáles son las responsabilidades de Carza, propietarios y administrador?

En este apartado nuestra intención es la de dar a conocer las obligaciones de los propietarios, del administrador y de Carza para efectos de estar conscientes de los alcances balanceados de cada una de las partes y su participación en el correcto funcionamiento del Condominio y de la Unidad Condominal.

RESPONSABILIDADES

¿Cuáles son las responsabilidades de Carza, propietarios y administrador?

En este apartado nuestra intención es la de dar a conocer las obligaciones de los propietarios, del administrador y de Carza para efectos de estar conscientes de los alcances balanceados de cada una de las partes y su participación en el correcto funcionamiento del Condominio y de la Unidad Condominal.

Carza

- Convocar a la conformación de un comité provisional, mismo que se puede constituirá con los propietarios.
- Dar seguimiento al cumplimiento de las garantías estipuladas en las actas entrega de las áreas comunes.
- Una vez concluidas, parcial o totalmente, las obras de construcción y urbanización del condominio y de la Unidad Condominal, Carza solicitará por escrito a la autoridad municipal correspondiente el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras.
- De la inspección se levantará acta circunstanciada que será firmada por Carza (de haber asistido al acto) así como por la autoridad municipal correspondiente.
- Si de la inspección se advierten desperfectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, o bien, se encontraren diferencias conforme a las autorizaciones otorgadas, Carza estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señale la autoridad municipal correspondiente.
- Una vez efectuadas las reparaciones por el desarrollador y recibido aviso de ello, se procederá nuevamente a la inspección general, en términos de lo previsto en esta sección.
- Si de la inspección a que se refiere esta Sección, resulta que las obras y servicios del desarrollo se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, se procederá al cierre de la bitácora de las obras de urbanización.
- Emitido el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización, la autoridad municipal correspondiente notificará al desarrollador, el día y hora que tendrá verificativo la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización.
- La Asamblea general, a partir de la fecha de recepción de las obras de construcción y urbanización, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del desarrollo.

Administrador externo.

El administrador será el representante legal de los residentes en todos los asuntos comunes relacionados con el desarrollo y tendrá las facultades que le señalen los residentes en la escritura constitutiva de la AC, los reglamentos correspondientes y la Asamblea General.

RESPONSABILIDADES

La designación del administrador quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea General. Éste durará en su encargo hasta un año, plazo dentro del cual se deberá convocar a Asamblea General para ratificar o designar a nuevo administrador.

¿Cuáles son las obligaciones del administrador externo?

- Representar los intereses de los residentes respecto de los bienes de propiedad común.
- Representar los intereses en general del desarrollo.
- Administrar y contratar los servicios relacionados con dichos bienes, directamente o por conducto de cualquier persona física o moral, conformando su patrimonio con las cuotas o aportaciones de los residentes.
- Llevar un libro de actas de la Asamblea General y certificar las que, por su trascendencia, se requieran.
- Realizar todos los actos de administración y conservación del desarrollo que se requiera en sus áreas y bienes de uso común.
- Cuidar y vigilar los bienes del desarrollo y los servicios comunes mediante el inventario de todos los muebles, aparatos e instalaciones que existan, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja, de acuerdo con la modalidad del desarrollo y en los términos que establezca el reglamento interno.
- Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea General y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los residentes que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Dar información por escrito a los residentes y poseedores que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva.
- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales.
- Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo con lo establecido por la asamblea general, el reglamento interno de la Unidad Condominal.
- Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades.
- Informar los acuerdos de la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto.
- Entregar a cada propietario su tarjeta(s) una vez realizado el primer pago de cuota de mantenimiento.
- Recaudar de los residentes o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo con los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el reglamento interno del desarrollo.

RESPONSABILIDADES

- Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del desarrollo, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno del desarrollo o de los acuerdos de la Asamblea General.
- Otorgar recibo por cualquier pago.
- Entregar al Comité bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea General, un estado de cuenta del desarrollo.
- Cumplir con las disposiciones de seguridad, tránsito y Protección Civil dictadas por la Legislación los reglamentos en la materia.
- Iniciar los procedimientos correspondientes contra quienes incumplan las obligaciones o incurran en violaciones al presente ordenamiento, a la escritura constitutiva del régimen, al reglamento interno, en coordinación con la Mesa Directiva.
- Difundir y fomentar entre los residentes, poseedores, el conocimiento del Código Urbano, régimen y el reglamento interno del desarrollo.
- Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo con la contabilidad del desarrollo, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los residentes y poseedores, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos.
- Solicitar a la autoridad municipal correspondiente, la presencia de un mediador o conciliador cuando así se requiera.
- Capacitarse en mediación y solución de conflictos.
- Capacitarse y realizar, por lo menos una vez al año, simulacros y actividades de prevención y actuación en materia de seguridad y protección civil.
- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo este Código, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del desarrollo.
- El cargo de administrador terminará en los supuestos establecidos en el contrato de prestación de servicios profesionales o cuando así lo acuerde la Asamblea General.
- Cuando la Asamblea General del desarrollo designe un nuevo administrador, el saliente deberá, inmediatamente, entregar al administrador entrante, con la participación del Comité de Vecinal o de quien designe la Asamblea General, toda la documentación que derivado de su función tenga a su cargo, incluyendo los estados de cuenta, libro de actas de la Asamblea General, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

Mesa Directiva.

Los residentes del desarrollo deberán contar con una Mesa Directiva integrada por un Presidente, un Secretario y Tesorero electos por la mayoría calificada en la Primer Asamblea General.

RESPONSABILIDADES

¿Cuáles son las facultades de la mesa directiva?

- Convocar y presidir las Asambleas generales.
- Proponer a la Asamblea General el nombramiento del Administrador.
- Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los residentes.
- Decretar las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del desarrollo.
- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional.
- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del desarrollo.
- En ausencia del Presidente de la Mesa Directiva, el Secretario o quien designe la Asamblea General, realizará las funciones de éste.

Comités.

Los residentes del desarrollo deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales. La designación de los miembros del Comité de Vigilancia será hasta por 1 año desempeñándose en forma honorífica, o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la Asamblea General.

¿Cuáles son las atribuciones del Comité de Vigilancia?

- Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los residentes.
- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General.
- Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el desarrollo.
- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones.
- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades.
- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del desarrollo.
- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los residentes, propietarios o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- Auditar el inventario de todos los muebles, aparatos e instalaciones que existan en el desarrollo, como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja, y en los términos que establezca reglamento interno.
- Verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de condóminos y poseedores respecto de las áreas de uso común y de cultura, así como la inobservancia por su incumplimiento.

RESPONSABILIDADES

Propietarios.

Los derechos y obligaciones de los residentes se regirán por las disposiciones que se señalan en el Código Urbano, Código Civil del Estado, el reglamento municipal correspondiente, la escritura constitutiva del condominio, el reglamento interno de la Unidad Condominal y otras leyes que sean aplicables.

¿Cuáles son las obligaciones de los propietarios?

- Cumplir puntualmente con el pago mensual de cuotas de mantenimiento desde el momento de la escrituración.
- Cumplir con los acuerdos que apruebe la Asamblea General.
- Respetar los derechos de los demás residentes o propietarios.
- Separar los Residuos Sólidos Urbanos, para su disposición final.
- Los residentes deberán permitir la realización de las obras o reparaciones generales en el desarrollo.

¿Cuáles son las prohibiciones de los propietarios?

- Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva del régimen.
- Realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos.
- Efectuar todo acto en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales.
- El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban.
- Realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor o cuando le haya sido expresamente autorizado por el administrador.
- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores, afectando el patrón estético del conjunto arquitectónico con el condominio y de la Unidad Condominal.
- Derribar, plantar, trasplantar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, así como cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.
- Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos.
- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos.

OFICINAS DE VENTAS Y PUBLICIDAD TEMPORAL

Las casas muestra y la publicidad que tenemos dentro del desarrollo tienen el propósito de ofrecer una experiencia adecuada a nuestros clientes y con esto acelerar el proceso de ventas a fin de poder salir lo antes posible del desarrollo y con esto evitarles molestias. Al respecto, les confirmamos que nos esmeraremos para que la publicidad que coloquemos en el desarrollo no afecte la imagen del mismo.

¡Por su comprensión, gracias!

Casas muestra.

Las casas muestra son referencia del prototipo que se está vendiendo, las mostramos y adecuamos para ofrecer una experiencia de compra única a nuestros clientes. Por tal razón, resulta esencial que mantengamos activas nuestras casas muestra en tanto dure la venta del desarrollo. Nos esforzaremos para respetar el reglamento del desarrollo y causar las menos molestias posibles al momento de mostrar las áreas comunes.

Oficina de Ventas.

La oficina de ventas es el espacio donde Carza recibe y atiende a sus clientes. Es muy importante para el desarrollador la atención que reciben sus clientes. Es por ello que nos ocuparemos de que sea un lugar decoroso y donde exista orden y coordinación mientras dure la venta del desarrollo. Nuestro compromiso es causar las menos molestias posibles a los propietarios durante el tiempo de venta de las casas, y asegurarnos de dejar el espacio donde se encuentre la oficina de ventas en las condiciones originales del proyecto.

Publicidad.

Con base en nuestra experiencia, la publicidad y señalización la colocamos fuera del desarrollo, pero queremos aprovechar para comentarle que en caso de que coloquemos publicidad será acorde a la imagen del desarrollo y siempre respetando la armonía del mismo. Como se lo comentamos previamente, cuando es el proceso de entrega de las viviendas delimitamos las etapas terminadas de las que están en construcción con una malla ciclónica y se coloca cintillo verde.

Tránsito de personas.

Para Carza es muy importante informarle que en tanto esté vigente el periodo de garantías podría existir tránsito de personal de atención a clientes dentro del desarrollo. Por tanto, le agradeceremos su tolerancia y paciencia. En el mismo sentido, podría existir tránsito de asesores de ventas (uniformados) y clientes a los que se les pueda mostrar las casas muestra y las áreas comunes del desarrollo.

OFICINAS DE VENTAS Y PUBLICIDAD TEMPORAL

Carza en todo momento se compromete para que su personal de atención a clientes y asesores comerciales se encontrarán uniformados y capacitados a fin de respetar el reglamento del desarrollo y con esto evitarle molestias.

Incomodidades durante el proceso.

Sabemos que su seguridad y confort son esenciales, es por ello que, nos aseguraremos de causar las menores molestias posibles mientras mostramos las casas muestra, áreas comunes y nuestro personal de atención a clientes atiende las incidencias que podrían presentarse durante el periodo de garantías.

EL ADMINISTRADOR EXTERNO

En Carza estamos comprometidos en conservar la buena imagen y plusvalía de nuestros desarrollos, razón por la cual se contrata un administrador del desarrollo desde el momento en que se entrega la primera vivienda.

Es importante reiterar que, entregadas el 51% de las viviendas del total del desarrollo, la Asamblea podría proponer un nuevo administrador.

CONCLUSIÓN

Nuestra promesa es que, a través de una excelente actitud de servicio, le ofrezcamos a usted espacios de vida con excelente diseño y con una calidad destacada en donde su familia viva sus sueños y construya su historia.

Porque nos apasiona lo que hacemos, valoramos mucho el resultado final de nuestro trabajo. Creemos que nuestros sueños como organización se traducen en la experiencia que ustedes como clientes viven desde el primer momento en cualquiera de nuestros desarrollos. Por esta razón, le agradecemos el tiempo que se dio para leer este documento a fin de poder garantizar que esta información es del conocimiento de todos y así servir de puente para lograr un correcto balance entre Propietarios, Administrador y Carza en beneficio de su experiencia y patrimonio.

Valoramos el que pueda plasmar su nombre y firma, a fin de garantizar que se encuentra enterado y conforme para dar estricto cumplimiento de esta importante información.

¡GRACIAS!

(1) Fecha: _____ (2) Propiedad: _____

(3) Nombre y apellido del propietario:

(4) Firma del propietario:
