

# **REGLAMENTO INTERNO**

## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **I.- OBJETIVO GENERAL.**

El presente reglamento tiene como objetivo preservar y regular la integridad de la propiedad, uso, aprovechamiento, posesión y mejoras que se lleven a cabo en el Fraccionamiento La Sierra Sección Villa Residencial Colinas del Rey, así como salvaguardar sus características, áreas verdes, espacios y elementos públicos, la armonía arquitectónica de las casas con el conjunto, e inducir la participación activa de sus propietarios, dentro de una comunidad socialmente integrada, orientada y regulada por este reglamento, con el fin de buscar el bien común, y mejorar su calidad de vida, incrementar la plusvalía de su patrimonio familiar, prestigio social, seguridad física y patrimonial.

#### **II.- AREA DE APLICACIÓN.**

El presente reglamento se aplica en los límites del Fraccionamiento La Sierra Sección Villa Residencial Colinas del Rey (en lo sucesivo del Fraccionamiento), en sus diferentes etapas y secciones, en la Ciudad de Tijuana, B.C.

#### **III.- DERECHO Y OBLIGACIONES GENERALES.**

El adquirente de un lote de terreno, casa habitación o local comercial en el Fraccionamiento, sea el primer propietario o subsiguiente, tiene los siguientes derechos y obligaciones:

**B.-** Exigir a la Asociación el cumplimiento de los servicios de mantenimiento y control, para los cuales fue constituida y que se establecen en el Título Segundo del presente reglamento.

**C.-** Cooperar proporcionalmente a la Ejecución de las obras y servicios que Acuerden la Asociación, reconociendo la facultad que tiene la Asociación de exigir su Cumplimiento, así como el pago de multas por daños y perjuicios que sufra el Fraccionamiento en el bien común, por actos cometidos en lo personal por sus familiares, Invitados o cualquier otro usuario de su patrimonio comunitario.

## **TITULO SEGUNDO**

### **DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACION DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS**

#### **I.- DE LA AUTORIDAD COMPETENTE**

Es la Asociación, formada por todos y cada uno de los propietarios de los lotes y las casas que integran el Fraccionamiento, quien tiene la facultad de coadyuvar con las autoridades, en la vigilancia del cumplimiento de los ordenamientos legales y para coordinar las acciones encaminadas al desarrollo, conservación y mantenimiento de las buenas condiciones de vida en el Fraccionamiento, así como la aplicación del presente reglamento.

Lo anterior se funda en los siguientes principios:

- 1.- Mejorar la calidad de vida de los propietarios del Fraccionamiento.
- 2.- Buscar el bien común, haciendo prevalecer el interés de la mayoría sobre la de particulares.
- 3.- Regular y orientar la evolución en el tiempo del Fraccionamiento, para conservar la armonía del conjunto.
- 4.- Mantener y conservar la plusvalía de la inversión de los propietarios.

5.- Abogar por la integración y el desarrollo de la comunidad.

## II.- DEFINICIONES.

A.- Residentes: A las personas que habitan en el fraccionamiento.

B.- Propietarios: A las personas dueñas del lote dentro del fraccionamiento.

C.- Asamblea: Es el órgano supremo de la Asociación Civil, y se constituye con todos y cada uno de los asociados que pertenezcan a ella, salvo que los estatutos establezcan un quórum distinto para la constitución legal de la misma.

D.- Sección: Zona delimitada dentro del Fraccionamiento, que agrupará propietarios que tienen en común su ubicación física dentro de un área determinada del fraccionamiento.

## III.- REQUERIMIENTOS.

**A.-** Otorgar el apoyo y la confianza de los propietarios a la Asamblea General de Asociados, el Consejo Directivo, o Director General, los Comités Seccionales, el Comité Técnico, el Comité de Mantenimiento, Lo Comités Especiales y el Comité de Vigilancia para el desarrollo y cumplimiento de sus funciones.

**B.-** La participación de los propietarios como parte de la Asociación, así como en la formación del Comité Seccional correspondiente, en su caso.

**C.-** Que todo propietario pague mensualmente una aportación económica, a la que se le denominara Cuota de Conservación y Mantenimiento.

**D.-** Garantizar que la cuota de conservación y mantenimiento, cubran los requerimientos para la conservación en óptimas condiciones físicas y de funcionamiento, así como el mantenimiento mayor que requiera el equipamiento del fraccionamiento como son: La barda de acceso al fraccionamiento, bardas urbanas, mobiliario urbano y áreas verdes.

**E.-** Contar y apoyarse en este Reglamento, como instrumento para organizar, orientar, regular y conservar al Fraccionamiento.

## IV.- DE LA CUOTA DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO Y EL FONDO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO.

1).- La cuota de Conservación y Mantenimiento, es la aportación económica que cada uno de los propietarios de las casas realizará, con el fin de generar recursos económicos necesarios para cubrir los gastos a erogar por la mano de obra, materiales, herramientas, equipo y pago de servicios necesario, para otorgar el mantenimiento periódico y mayor, garantizar las óptimas condiciones físicas y de funcionamiento del equipamiento del Fraccionamiento, como son;

**A).-** Barda de Acceso al Fraccionamiento.- Corresponde a la barda con fachada frente a la vialidad que genera al acceso principal al Fraccionamiento y que conforma toda la fachada y la imagen del Fraccionamiento; se incluye la caseta de vigilancia, camellón y áreas verdes, barda e instalaciones con las que cuente (eléctrica, hidráulicas, etc.) limpieza de banquetas y la franja correspondiente de calle con la que colinde, así como el pago de los servicios como agua y luz que correspondan.

**B).-** Área Verde.- Se incluyen los espacios diseñados de convivencia y forestación, sus instalaciones, mobiliarios y equipo con los que estén equipados, limpieza de banquetas y la franja correspondiente de calle con la que colinde, así como el pago de los servicios como agua y luz que correspondan.

**C).-** Bardas Urbanas.- Corresponde a las bardas construidas inicialmente por la empresa constructora, como elementos de seguridad e identidad en el conjunto.

**D).-** Mobiliario Urbano.- Incluye detalles de herrería, concreto y color, que cumple con la fundación de ordenar y orientar, pero además dan un carácter residencial.

La Cuota de Conservación y Mantenimiento será determinada por los miembros del Consejo Directivo, en conjunto con los miembros del Comité Administrativo, en base a un presupuesto de mantenimiento, y podrá además contemplar el cubrir otros servicios adicionales a los anteriores señalados, siempre y cuando así lo decida la Asociación. Dicha cuota deberá ser aprobada por la Asamblea de Asociados, salvo la primera de trescientos cincuenta pesos que quedó establecida por el fraccionador y que es exigible desde el 1 de enero de 2004.

La cuota correspondiente deberá de ser pagada mensualmente por cada propietario, a partir del pago de la primera mensualidad del crédito hipotecario otorgado, en las condiciones antes mencionadas, a más tardar el primer día hábil de cada mes, precisamente por medio de depósito en la cuenta bancaria que para tal efecto abra la Asociación Civil. La falta de pago de la cuota tendrá como sanción la cancelación del crédito hipotecario y la ejecución de la hipoteca, ejecutable mediante aviso que mande la Asociación Civil a la hipotecaria correspondiente, la sanción que para tal efecto decida la Asamblea, o las consecuencias expeditas para el caso en particular en la ley aplicable.

2).- La Cuota de Conservación y Mantenimiento que pagará cada propietario o asociado, será determinada en base al costo total presupuestado por año, y será dividido entre el número de viviendas o lotes habitacionales del fraccionamiento. Será la Asociación, la que determine como se llevará a cabo la recolección de las cuotas. Mensualmente se deberá entregar al Consejo Directivo y al Comité Directivo el importe recolectado y la relación de los propietarios y los montos aportados por estos, Para su depósito en la cuenta bancaria de cheques que al efecto lleve la Asociación.

3.- La cuota a cubrir por cada titular podrá modificarse, conforme al costo real, con el fin de abatir el continuo efecto de la inflación en el país, lo que motivaría, en el caso de ser un monto fijo, que se realizaran revisiones y modificaciones al presupuesto, en periodos muy cortos, transformándose esto, en una molestia para el titular. Los recargos o sanciones por pago extemporáneo de la cuota de Conservación y Mantenimiento, así como los intereses moratorios sobre saldos insolutos serán determinados por la Asamblea General Ordinaria de la Asociación Civil. La obligación de pagar intereses moratorios nacerá a partir del quinto día hábil del mes natural.

Al conjunto de aportaciones de las Cuotas de Conservación y Mantenimiento otorgadas por los asociados, se le denominara Fondo de Conservación y Mantenimiento.

4.- Los recursos económicos del Fondo de Conservación y Mantenimiento, serán administrados por el Administrador del fraccionamiento y supervisados por el Comité Administrativo. Cualquier egreso deberá ser finalmente autorizado por el Director General de la Asociación. El Administrador del fraccionamiento será responsable del adecuado manejo, uso y aplicación de los recursos del fondo. Las Cuotas de Conservación y Mantenimiento, no podrán utilizarse para otros fines diferentes para el Que fueron inicialmente destinados.

## V- DE LOS COMITES SECCIONALES.

El fraccionamiento será subdividido en secciones, que estarán determinadas por sus características físicas en la ubicación y su radio de influencia.

1).- Cada Comité Seccional tendrá su representación a través de una Mesa Directiva.

La Mesa Directiva Seccional estará conformada por los siguientes representantes: Un Presidente y un Secretario, los cuales deberán ser electos por votación, durante la asamblea a la que convocara la Asociación, en los términos que establece este reglamento para llevar a cabo asambleas y elecciones de representantes de los propietarios, en cualquiera de sus modalidades.

Para convocar a asamblea para realizar la elección y constitución de un Comité Seccional, será necesario que por lo menos el cincuenta por ciento más uno de los propietarios de las casas de la sección correspondientes, ya hayan sido entregadas a sus propietarios, por la empresa constructora.

2).- El Comité Seccional, está conformado por todos y cada uno de los propietarios de las casas, que forman parte de la sección correspondiente, quien tiene la facultad, en coordinación con la Asociación, de vigilar el cumplimiento de los encaminadas al desarrollo, conservación, mejoramiento y mantenimiento del Fraccionamiento, y la procuración del mejoramiento de la calidad de vida de los residentes.

Solo podrán ser integrante del Comité Seccional, los propietarios, y en los casos donde en la escritura existan dos titulares, se deberá de designar únicamente a uno de ellos, como representante, para formar parte activa del Comité Seccional correspondiente, por lo que el propietario designado, deberá ser dado de alta, en el padrón de propietarios del Comité Seccional, y el cual tendrá voz y voto en las asambleas del Comité Seccional correspondiente.

Como parte del Comité Seccional y como apoyo a las comisiones especiales de la Asociación se podrán asignar, a los propietarios que fueran electos, las comisiones especiales que tienen por objeto impulsar el desarrollo y la integración de la comunidad del Fraccionamiento, estas comisiones podrán ser de Seguridad, Educación, Culturales, Deportivas, de integración de la comunidad, etc.

Los miembros de la Mesa Directiva Seccional, durarán un año a partir de la fecha que fueron designados para el cargo, y podrán ser reelectos.

3).- Los miembros de la Mesa Directiva Seccional, no tendrán derecho a un pago por sus servicios, en el ejercicio de sus funciones, y solo tendrán las facultades y derechos que otorgan este reglamento.

Los miembros de la Mesa Directiva Seccional, podrán ser removidos de su cargo, por alguna de las siguientes causas: I).- Renuncia Presentada con quince días de anticipación, presentada a la mesa directiva; II).- Por dejar de ser propietario o residente del Fraccionamiento; III).- Incapacidad para cumplir con sus funciones; y IV).- Por incumplimiento de sus funciones; y V).- Por abandono de sus funciones.

Al término de las funciones de cada Comité Seccional, se deberá de convocar a asamblea, en las condiciones que este reglamento especifique.

4).- La Mesa Directiva Seccional o los miembros del Comité Seccional, tendrá la facultad de poder solicitar en todo momento al Consejo Directivo o Presidente del Consejo Directivo, por conducto del Comité de vigilancia, los movimientos contables de registro contable de los movimientos efectuados con los recursos provenientes de las cuotas.

5).- La Mesa Directiva Seccional, tendrá como objeto la defensa de los intereses generales y particulares de los propietarios de la sección correspondiente, la representación de los mismos ante la Asamblea General de la Asociación, solo en los casos de que los propietarios acepten que los miembros de la Mesa Directiva Seccional los representen, y les otorguen el poder sé tomar decisiones durante las citadas asambleas, y deberán respetar y aceptar las decisiones y acuerdos que se tomen durante la asamblea de la Asociación.

En la asamblea que convoque la Asociación, los propietarios pertenecientes a un Comité Seccional, podrán participar de manera directa en estas, si así lo deciden.

6).- Entre las Obligaciones de la Mesa Directiva Seccional, están el recibir y atender observaciones y peticiones de los miembros del Comité Seccional Correspondiente.

## VI.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS MIEMBROS DE LA MESA DIRECTIVA SECCIONAL

### PRESIDENTE.-

- a).- Representar a los miembros del Comité Seccional que Autoricen su representación, ante la Asamblea General de Asociados.
- b).- Asistir las Asambleas o reuniones a las que convoque la Asamblea General de Asociados;
- c).- Dar Seguimiento a los acuerdos y decisiones del Comité Seccional, e informar al resto de los Propietarios durante las asambleas de este Comité; d).- Presidir las asambleas del Comité Seccional;
- e).- Fomentar y motivar la participación de los vecinos; y
- f).- En coordinación con la Asamblea General de Asociados dar un informe anual de actividades al resto de Los propietarios que conformen la sección.

### SECRETARIO.-

- a).- Llevar por escrito lo acuerdos (elaborado del acta de la Reunión) a que se lleguen en las asambleas del Comité Seccional;
- b).- Apoyar y dejar constancia de las reuniones del Comité Seccional, con las listas de los asistentes;
- c).- Apoyar a los otros miembros de la Mesa Directiva, en la elaboración de escritos diversos; Y
- d).- Apoyar en la convocatoria y organización de cada asamblea del Comité Seccional Y de las reuniones de la Asociación.

## VII.- DE LA AUTORIZACION DEL PROYECTO DE REMODELACION Y/O CRECIMIENTO DE LA CASA Y CONSTRUCCION DE BARDAS.

Todo propietario o usuario de lote o vivienda que desee construir, deberá solicitar al Comité de Regulación de Imagen Urbana, la autorización de su proyecto para Remodelar, realizar obras de crecimiento de la casa y construir bardas perimetrales, previo Al inicio de su obra. Igualmente, y una vez que cuente con dicha anuencia, deberá solicitar la licencia de construcción correspondiente cuando el caso lo amerite según las disposiciones municipales aplicables. La falta de cualquiera de dichos permisos o la violación de alguna de las disposiciones de regulación de imagen del fraccionamiento tendrá como sanción la cancelación del crédito hipotecario y la ejecución de la hipoteca, ejecutable mediante aviso que mande la Asociación Civil a la hipotecaria correspondiente, o en la sanción que para tal efecto decida la Asamblea o la que apruebe Y ordene un Juez.

PROCEDIMIENTO.- Antes de realizar el trámite de la licencia de construcción del proyecto con las autoridades municipales correspondientes, se deberá presentar al comité Técnico, el anteproyecto correspondiente, el cual deberá estar integrado por:

1.- La solicitud de revisión del anteproyecto dirigido a la Asociación, con atención al Comité Técnico, firmada por el propietario:

2) En su caso de remodelación y/o crecimiento de la casa deberá presentar el anteproyecto en un plano o croquis a tinta o lápiz describiendo la planta de conjunto referenciada con los límites y colindancias, con plante de techos y espacios abiertos (Mínimo escala 1:100), las plantas arquitectónicas en las que se describan y acoten los Espacios cerrados y abiertos, y su relación con sus límites y colindancia (escala 1:50), el diseño de la fachada principal del frente (escala 1:50) en las que se definen niveles, altura máxima de la construcción nueva y de distintos elementos arquitectónicos, especificando los materiales de acabados y colores.

3) Con los elementos descritos en los puntos anteriores, el Comité Técnico emitirá El visto bueno para continuar con el proyecto, o en su caso, las observaciones Correspondientes para modificar la propuesta presentada.

4) El tiempo establecido para la revisión y respuesta es de 10 días hábiles, Contando a partir de la recepción de la solicitud y documentos relativos, debiendo el Comité Técnico otorgar por escrito su dictamen.

5) Posterior al visto bueno, el propietario podrá desarrollar el proyecto ejecutivo y Tramitar las autorizaciones necesarias con las autoridades municipales que corresponda.

6) En el caso de construcción de bardas, el propietario deberá presentar el Anteproyecto en un plano o croquis a tinta o lápiz describiendo las bardas a edificar, Considerando lo siguiente: a) En bardas de patio posterior de la casa, la altura no podrá Exceder de 2.40 m. (dos punto cuarenta metros); b) En bardas intermedias (las que Colindan en forma lateral con los vecinos) y bardas frontales, la altura no podrá exceder De 1.60 m (uno punto sesenta metros), en material sólido, pudiéndose complementar Hasta 2.0 m. (dos metros) con herrería, con acabados de muro con textura de color Integral igual a la casa o floteado y pintura según colores especificados, y rejas de Herrería con pintura con colores recomendados; c) En bardas esquineras (casas ubicadas En esquina), la altura no podrá ser mayor 1.60 m. (uno punto sesenta metros) en materiales Sólidos tales como columnas o tramos de barda propios del diseño, y en materiales Transparentes, hasta 2.0 m. (dos metros) y el porcentaje de este material beben ser por lo Menos el 70% (setenta por ciento) del área efectiva de barda (sin incluir frente de Cochera), y con acabados de muro con textura de color integral a la casa o floteando, y Pintura según colores especificados, y rejas de herrería con pintura en colores Recomendados.

7) No se permitirá la construcción de barda, cercos de madera o materiales de Empaque, desecho o con otros uso, en patios al frente de la casa o posterior en casas en Esquina.

8) Con lo anterior, y acatando lo establecido en los puntos 1), 3) y 4) anteriores, El Comité Técnico emitirá el visto bueno para que procedan a tramitar su licencia de Construcción.

9) Una vez que obtengan la Licencia deberán pasar al Módulo de Atención a Clientes a dejar copia para poder dar inicio con la construcción de la barda.

## TITULO TERCERO

### NORMAS DE CONDUCTA PARA LOS RESIDENTES Y VISITANTES DEL FRACCIONAMIENTO

La Asociación supervisará que se aplique equitativa e imparcialmente este Reglamento. Cualquiera violación de las ordenanzas de la ciudad, puede y debe de Reportarse directamente a las Autoridades correspondientes, como policía, bomberos, Salubridad, etc.

Cualquier violación o queja relacionada a este Reglamento, deberán de ser Reportadas a la brevedad, de preferencia por escrito, y hacerla llegar a la Asociación.

Todos los residentes del Fraccionamiento, se obligan a no realizar conductas que Represente una molestia o amenazas a la salud, seguridad o comodidad de sus vecinos, Como pueden ser el uso inmoderado de instrumentos o aparatos musicales, o cualquier Actividad personal o en grupo, que interfiera con la tranquilidad de los vecinos.

No está permitido almacenar materiales flaméales, peligrosos, que puedan Representar algún peligro para los residentes, instalaciones y construcciones privadas y Publicas dentro del fraccionamiento.

Los animales domésticos, de especie reconocida, en número razonable y Controlable, deberán de mantenerse dentro domicilio del propietario.

Los vecinos no deberán involucrarse en el desalojamiento de intrusos, ordenado Por una Autoridad competente.

Dentro de las instalaciones del área verde y de convivencia se podrá solicitar su Identificación a cualquier persona, y requerir el nombre y domicilio del residente de Quien son los invitados o huéspedes.

Si considera necesario el señalar a alguien la existencia de alguna las reglas, Hágalo cortésmente, identifíquese y explique por qué usted está haciendo el llamado de Atención a la situación en particular.

Queda prohibida la construcción de topes o similares, que no estén expresamente Autorizados por las autoridades municipales correspondientes, o la Asociación.

## TITULO CUARTO

### REGLAMENTO PARA EL USO Y CONSERVACION DEL FRACCIONAMIENTO

#### I.- OBJETIVOS:

Independientemente de las leyes y reglamento aplicables, apegarse a las Disposiciones de este Reglamento Interno, a través del cual, se orienta y define a los Habitantes del Fraccionamiento, las normas que regulan el uso de los lotes, la Preservación, disfrute y utilización de los espacios públicos, áreas comunes públicas y sus Elementos e instalaciones dentro del conjunto con el fin de asegurar la convivencia Armónica comunitaria, las condiciones mínimas de seguridad, higiene, funcionamiento, Acondicionamiento ambiental e integración con el contexto, vigilando a su vez, el Cuidado del patrimonio e impacto ambiental.

Facultar a través de este reglamento al Consejo Directivo de la Asociación, de Participar en coordinación con las autoridades municipales correspondientes, en las Materias de urbanismo, construcción y conservación del medio ambiente, para coordinar Las acciones encaminadas a la conservación, mejoramiento y mantenimiento de los Espacios, áreas y elementos públicos del Fraccionamiento.

#### II.- DEFINICIONES

VILLA RESIDENCIAL.- Concepto integral de diseño de este Fraccionamiento Que a través de un plan maestro comunitario, integra los elementos de diseño urbano, Regulación, conservación, organización social, para garantizar la convivencia armónica y Calidad de vida de una comunidad, en su Fraccionamiento.

PLAN MAESTRO COMUNITARIO.- Es la planeación de las actividades Relacionadas con la conservación, convivencia, integración, y organización de una Comunidad dentro de un desarrollo urbano, con el fin de elevar la calidad de vida de sus Habitantes.

PLAN MAESTRO.- Es la planeación urbana de un desarrollo con su entorno e Internamente y que contempla su estructura vial, zonificación de los usos del suelo y Equipamiento necesario para satisfacer las necesidades de la comunidad que lo habitará.

ESPACIOS Y ELEMENTOS COMUNES PUBLICOS: Espacios, áreas e Instalaciones construidas por la empresa constructora para el beneficio, uso y disfrute de

Todos los residentes del Fraccionamiento, y que serán donadas por la empresa Constructora a las Autoridades Municipales correspondientes, en beneficio de los Propietarios de las casas del Fraccionamiento. Estas áreas y sus instalaciones no Pertenecen a un propietario en particular, sino que estarán bajo la custodia de todos los Propietarios del Fraccionamiento, para que se logre su conservación y preservación, y Mantener así, el valor de su inversión en el tiempo.

El equipamiento consiste en:

**BARDA DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO.-** Corresponde a la barda Ubicada frente a vialidad de acceso principal y que conforman toda la fachada y la Imagen del Fraccionamiento, y se incluye la caseta de vigilancia, camellón, áreas verdes, Bardas e instalaciones con las que cuenta (eléctrica, hidráulica, etc.)

**AREA VERDE COMUN.-** Se incluyen los espacios diseñados de convivencia, Área verde común y su forestación, sus instalaciones (hidráulicas, eléctrica. etc.), Mobiliarios y equipo de que los hayan sido dotados.

**BARDAS URBANAS.-** Corresponden las bardas ubicadas en los límites de las Cabeceras de manzana que colindan con frente a las vialidades principales e internas del Conjunto y que fueron construidas inicialmente por la empresa constructora como Elementos integrados a la imagen del fraccionamiento.

### III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES:

El propietario tiene los derechos y obligaciones siguientes:

La obligación de formar parte de la Asociación, y del Comité Seccional en su Caso, para que a través de la participación activa y conjunta de sus miembros, procuren el Desarrollo e integración de sus familia, la preservación y conservación de su casa y del Fraccionamiento en general, y participar en actividades comunitarias, concernientes al Fraccionamiento, a la que los Comités o la Asamblea General de Asociados convoquen, Así como cumplir con los acuerdos que en ella se tomen.

El derecho de solicitar al Consejo Directivo o al Comité de Mantenimiento, el Cumplimiento de los servicios de mantenimiento, administrativo y control del Fraccionamiento.

La obligación de aportar mensualmente la Cuota de Conservación y de Mantenimiento para garantizar el buen estado físico y de funcionamiento a los elementos Urbanos y públicos del Fraccionamiento, así como cooperar proporcionalmente a la Ejecución de las obras y servicios que acuerde la Asamblea General, en beneficio del Fraccionamiento, y a su vez, lo que se acude en los Comités Seccionales Correspondientes.

La obligación de respetar los estatutos de la Asociación, las condiciones Establecidas en el presente reglamento, reconociendo la facultad que tiene la Asamblea General de Asociados, el Consejo Directivo, el Presidente del Consejo, y los diversos Comités, para exigir el cumplimiento de los mismos.

Al momento de trasladar el dominio o la posesión de su vivienda a un tercero, Tiene la obligación de transmitirle también al nuevo adquiriente todas las obligaciones Inherentes a un Asociado, según los estatutos sociales y este reglamento, inclusive la Contendida en este párrafo.

### IV.- CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO:

Según acuerdo de autorización del Ejecutivo Estatal, en el plan maestro del Fraccionamiento, se define la clasificación y usos del suelo, donde se identifican los Sigüientes:

A.- Habitacional.

B.- Equipamiento para área escolar y área verde (donación).

C.- Vialidades.

D.- Comercial.

### V.- REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO

A.- Los usos deberán corresponder a las modalidades y usos previstos para Cada zona, conforme a la autorización del Fraccionamiento, por lo que no podrá darse Otro uso diferente a la casa adquirida, que no sea el de casa habitación; por lo tanto, Queda prohibido por las autoridades correspondientes y este Reglamento Interno, el Establecimiento de cualquier giro comercial (abarrotes, dulcería, refresquería, farmacia, Carnicería, refaccionaría, estética, taller mecánico y/o eléctrico, limpieza, llantera, Restaurante, vídeo, tortillería, panadería, etc.), de servicios o industrial.

B.- Las construcciones para ampliaciones o remodelaciones, deberán de apegarse A lo estipulado en el reglamento de edificio del Estado, a las recomendaciones hechas Dentro de este Reglamento, y los anexos incluidos por la empresa constructora para este Fin (planos de crecimiento y reglamento para la imagen, edificación y crecimiento de la Casa).

#### VI.- REGLAMENTACION DE ESPACIOS Y ELEMENTOS COMUNES PUBLICOS:

##### A) DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.

Dentro de esté, quedan identificados los espacios como áreas verdes, banquetas de Calles y calles internas del Fraccionamiento.

A.- Estas áreas deberán de utilizarse conforme a los diseños de los espacios, no Debiendo realizar en ellos otro tipo de actividades no previstas, que pongan en riesgo a Los usuarios de los mismos.

B.- En los espacios públicos, no se deberán de realizar conductas o actividades Que ateten contra la salud, seguridad, dignidad o comodidad de los habitantes del Fraccionamiento.

C.- Queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, enervantes o cualquier Otro tipo de sustancia que atenté contra la salud de las personas.

D.- En las áreas verdes quedaran restringido la introducción de cualquier tipo de Mascotas.

E.- Se deberán de respetar los horarios dispuestos y acordados para la utilización De las áreas verdes.

F.- En las áreas verdes comunes será necesario que los niños vayan siempre Acompañados por lo menos de un adulto.

G.- Queda prohibido de tirar basura fuera de los contenedores o depósitos Ubicados en algunos de estos espacios públicos.

H.- Para hacer uso del parque o de las áreas destinadas a fiestas y piñatas, se Deberá de hacer la reservación previa ante el Administrador del fraccionamiento o los Miembros del Comité de Integración Social. Igualmente, se deberá de pagar la cuota Correspondiente por el uso del parque, la cual será determinada por la Asamblea, el Administrador del fraccionamiento o el Comité de Integración Social. Los usuarios y sus Invitados deberán apegarse a lo que este Reglamento determine para su uso y disfrute, y La reparación de cualquier daño que llegue a sufrir el parque o sus instalaciones por dicho Uso deberá de ser cubierto por el asociado que haya efectuado la reservación.

I.- En las construcciones, instalaciones, juegos infantiles y demás equipamiento De estas áreas, se deberá tener especial cuidado de no dañarlas o destruirlas, bajo pena de Reparación o reposición de las mismas.

J.- Las vialidades públicas o calles del Fraccionamiento, están destinadas para la Circulación de vehículos, siendo restringido el uso de motocicleta o triciclos o vehículos De motor similares, que alteren el orden y circulación normal por ser usados para Diversión de los particulares, a excepción de los usados como medio de transporte.

K.- En el caso de vehículos fuera de uso estacionados en áreas comunes o calles Públicas, serán retirados con grúa, a cargo del infractor.

L.- Queda prohibido lavar carros, mezclar cemento o almacenamiento de Materiales de construcción sobre las banquetas públicas, calles o áreas comunes.

M.- Queda prohibido estacionar cualquier clase de vehículo sobre las banquetas De las vialidades.

N.- Queda prohibido el limpiar las banquetas y calles, a base de agua.

O.- Será responsabilidad de cada propietario, el mantener limpia la banqueta y Una franja de pavimento de la calle de por lo menos 2.50 metros, en las colindancias de Las propiedades con alguna vialidad interna y externa colindante al Fraccionamiento.

P.- Será responsabilidad de cada propietario, dar el mantenimiento adecuado y/o La reposición en el caso de ser necesario, a la vegetación (árboles, pasto, o arbusto) que le Fue suministrada sobre la banqueta de la calle, que colinde con su casa.

Q.- No se podrán utilizar para servicio personales a trabajadores o conserje del Fraccionamiento.

R.- Todos los propietarios, residentes y visitas, deberán de colaborar con la Limpieza y conservación del Fraccionamiento, evitando dañar o destruir estos espacios Públicos.

S.- El propietario que no cumpla con estas obligaciones, será responsable de los Danos o perjuicios que cause a los demás propietarios, y podrá la Asociación, determinar La sanción correspondiente.

#### B) DE LOS ELEMENTOS COMUNES PUBLICOS.

Se identifican los elementos que forman parte de la imagen urbana del Fraccionamiento, tales como la barda de acceso, las bardas urbanas que colinden con una Vialidad interna, así como las áreas verdes.

A).- Los elementos como bardas, en sus modalidades y áreas verdes deberán de Utilizarse conforme fueron diseñados, como elementos visuales de ambiente y Ornamentación de la imagen del conjunto, no debiéndose realizar dentro de ellas, otros Usos o actividades diferentes para las que fueron construidas.

B).- En los elementos como la barda de acceso al Fraccionamiento, bardas Urbanas que colinden con una vialidad publica, no se podrán hacer modificaciones de Forma individual o en grupos, a su aspecto formal como: Colores de pintura, altura de la Barda en su elemento sólido, textura, moldura, abrir sobre bardas puertas de servicio, Utilizarla como muro para apoyar estructura de crecimiento o ampliaciones de la casa.

C).- En las bardas urbanas que colinden con calles publicas interna, el Mantenimiento de la fachada que dé a la calle, como la que dé al interior del lote, en el Caso estará a cargo de cada uno de los propietarios con los que colinde, por lo que Deberán de apegarse a lo especificado en este Reglamento en lo referente al Mantenimiento e imagen de las mismas.

D).- En el caso de requerir mantenimiento de pintura, los elementos comunes Públicos, solo se podrán utilizar las gamas y los colores recomendados dentro de este Miso Regalement.

E).- A la barda de acceso, las bardas urbanas, no se le podrán hacer Modificaciones en la altura, en su elemento sólido, solo podrá modificarse la altura de Estos elementos, a través de una extensión de herrería (no cercos de malla ciclónica) que Se integre en el color y el diseño a los elementos ya existentes.

F).- Para el mantenimiento del acabado de la barda de acceso, las bardas Urbanas, no podrá seleccionarse una gama de color de madera independiente (cada Propietario), sino que deberá de integrarse cada elemento en particular, con el mismo Color seleccionado para todos los propietarios con los que este elemento colinde.

G).- En el mantenimiento de las bardas urbanas, los propietarios deberán de Mantener libre de "grafiti" las fachadas de estos elementos que den hacia las calles Internas o a la vista exterior del Fraccionamiento, en el caso que estos ocurrieran, el Propietario deberá de reparar el daño, lo más rápidamente posible, igualando el color del Acabado que posea el elemento.

H).- Todos los propietarios, residentes y visitas, deberán de colaborar con la Conservación del Fraccionamiento, evitando dañar o destruir los elementos públicos.

I).- El propietario que no cumpla con las obligaciones aquí señaladas, y las que Determine el Consejo Directivo o la Asamblea General de Asociados, será responsable de Los daños o perjuicios que cause a los demás propietarios, en los términos de la Legislación civil, penal o la que proceda.

#### TITULO QUINTO

#### REGLAMENTO PARA LA IMAGEN, EDIFICACION Y CRECIMIENTO DE LA CASA.

##### I. - OBJETIVO.

Formar parte del "Reglamento Interno", para definir las bases, especificaciones y Recomendaciones a las que deberán de sujetarse los proyectos de crecimiento o Ampliación de las casas, las remodelaciones de fachadas y el mantenimiento de la imagen De las casas, que aun como propiedad privada, forman parte de la imagen urbana del Fraccionamiento y en su conjunto, estas van encaminadas a preservar y mejorar la calidad De la imagen urbana del Fraccionamiento, y que a su vez se traduce en beneficios, para Sus residentes, en la calidad de vida y plusvalía de su patrimonio familiar.

##### II. - DEFINICIONES.

A.- CRECIMIENTO: Obra de ampliación que incluye la construcción de espacios Adicionales o modificaciones a la construcción original de la casa adquirida por el Proprietary.

B.- IMAGEN: Apariencia física de los elementos que conforman las fachadas de

La casa, y que son percibidos visualmente.

C.- FACHADA: Conjunto de elementos físicos y arquitectónicos que conforman

La imagen estética de la casa.

D.- EDIFICACION: La construcción que el propietario recibió de la empresa

Constructora o la obra de construcción del crecimiento de la casa.

E.- TERRENO ADICIONAL.- Superficie de lote que fue adquirido por el Propietario, de forma adicional, al que se contempla dentro del crédito hipotecario de la Casa adquirida o en su caso en la compra al contado.

F.- FACHADA URBANA.- Conjunto de elementos arquitectónicos (bardas en Cabeceras de manzanas, casas, vegetación, nomenclatura, etc.) Que se integran Armónicamente dentro del Fraccionamiento.

### III.- DEL ASEO Y LA LIMPIEZA.

A.- La recolección de la basura sólo se realizará los días establecidos por la Dependencia municipal correspondiente o aquellos acordados con la compañía privada Que se contrate, por lo que la basura se deberá depositar dentro de los contenedores Dispuestos para tal efecto solamente dos días antes de la fecha dispuesta para la Recolección.

B.- Queda prohibido almacenar bolsas con basura en los patios frontales de la Casa; de ser así este deberá ocupar un espacio especialmente diseñado para esto, que Evite estar a la vista, y que no provoque malos olores.

C.- Se recolectara solo la basura que se genere normalmente en su casa; en les Casos de basura u objetos en fuera de uso, como rama de árboles, producto de la poda Muebles, equipo, instrumentos, materiales producto de construcción, y escombros, no Serán retirados por el camión recolector, por lo que cada propietario será responsable del Acarreo a los lugares de confinamiento correspondiente, en la ciudad.

D.- Queda prohibido el depositar basura o escombros en terrenos baldíos, dentro Y en las periferias del desarrollo; la persona que sea sorprendida en este acto, será Consignado a las autoridades correspondientes.

E.- Si por alguna circunstancia no fue recolectada la basura, esta deberá de ser Recogida y retenida dentro del lote, fuera de la vista de los vecinos.

F.- Será responsabilidad de cada propietario, el que periódicamente las Colindancias de su propiedad, esto es, calles y banquetas, ya fuera en frente de lotes y Colindancias laterales a la propiedad, debiéndose mantener limpia la banqueta, y por lo Menos una franja de 2.00 (dos metros) de ancho, a todos lo largo de la calle con la que Colinde la propiedad.

G.- No se permitirá la colocación de contenedores de basura fijos (contenedores De herrería, madera, plástico, etc.) En la banquetas que colinden con la propiedad.

### IV.- DE LA IMAGEN DE LA CASA Y SUS CRECIMIENTOS.

#### DEL CUIDADO Y CONSERVACION DE LA IMAGEN

A.- Se deberá dar mantenimiento a las fachadas de la casa, atendiendo las Recomendaciones del Reglamento para la imagen y edificación de la casa, con el fin de Mantener la armonía y frescura de la imagen arquitectónica del Fraccionamiento.

B.- No está permitida la colocación de los siguientes accesorios: Tendederos, Ropa, equipo de refrigeración de venta, letreros de publicidad, mobiliario o equipo al Frente, en la fachada principal o frontal de la casa, o en la fachada lateral, en las casas en Esquina, equipo fuera de uso (carros), en el área de la banqueta, calles, estacionamientos Públicos, así como la prestación de cualquier servicio o el lavado de carros en estas áreas.

C.- Será responsabilidad de cada propietario el dar el mantenimiento adecuado a La vegetación (árbol, pasto o arbusto) que se encuentre ubicada en el área de la banqueta De la calle que colinde con su propiedad.

D.- En el caso de antenas de televisión, esta deberá de colocarse en la parte Posterior de la azotea y el cableado deberá de instalarse en la presentación de poliducto.

### V.- DE LAS REMODELACIONES Y CRECIMIENTOS DE LA CASA.

A.- Aun como propiedad privada, deberá contar con la autorización escrita del Comité de Regulación de Imagen Urbana, así como de la institución financiera, de ser el Caso, durante la vigencia del crédito, así como con los permisos de las dependencias Municipales correspondientes.

B.- Todo proyecto de ampliación o remodelación de la casa y construcción de Bardas, deberá de apegarse a las leyes y reglamentos municipales, existentes para el caso.

C.- Previo a la realización de cualquier obra de construcción de crecimientos o Remodelación, construcción de bardas e instalación de las rejas de la casa, se deberá de Solicitar por escrito, el permiso correspondiente al Comité Técnica, y apegarse a lo Establecido en este Reglamento, al respecto.

#### VI.- DE LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA EL PROYECTO DE REMODELACION O CRECIMIENTO.

A.- El crecimiento hacia el frente de la casa, deberá de tener una separación no Menor de 1.20 (uno punto veinte) metros del límite frontal del lote con excepción el área De cochera.

B.- Las pendientes de las cubiertas de los crecimientos de la casa, no podrán dar Hacia las casas colindantes.

C.- No se podrán instalar ventanas en los muros que estén en los límites del lote o Propiedad.

D.- El crecimiento de la casa en los espacios que den al frente del lote, no podrán Realizarse construcciones de tres niveles.

E.- En las casas que colinden con bardas urbanas, no se podrá utilizar la barda Para apoyar, para muros contemplados en el proyecto de ampliación.

F.- No se podrán hacer modificaciones a la altura, diseño formal, color y textura De las bardas con las que la casa colinde (barda de acceso principal, barda urbana, bardas Perimetral.

G.- El crecimiento de la casa con lote adicional, las fachadas de los crecimientos De la etapa inicial, remodelación de fachadas, bardas y cercos de la casa, deberán Contemplar solo elementos formales arquitectónicos, según sea el caso, con el fin de Integrarlos a la imagen urbana del conjunto como:

1.- Cornisas (de dimensiones iguales a las existentes en el proyecto).

2.- Balcón.

3.- Manguitería en ventanas, cuadriculada (de color blanco)

4.- Vestíbulo exterior cubierto.

5.- Pérgola dos.

6.- Arco.

7.- Ojo de buey (ventana o ventilación de cubierta).

8.- Scintilla (cinemas)

9.- Teja en cubierta o techos.

10.- Replicones en ventanas.

11.- Columns.

12.- Aleros con molduras.

13.- Pretiles con moldura (iguales que en proyecto).

14.- Techos con pendientes (iguales que en proyecto).

15.- Colores claros, según las gamas aquí recomendadas y anexos a este Regalement.

16.- Combinación de colores, según las gamas recomendadas y anexos a este Regalement.

17.- Bardas combinadas (herrería y barda), no bardas al frente de la casa Completamente cerradas.

H.- Para el color de la pintura o acabado para el mantenimiento de fachadas de la Casa o para los crecimientos, se deberá de seleccionar entre las gamas de colores Presupuesto para este Fraccionamiento, anexo a este reglamento.

I.- La textura de los muros de las fachadas de los crecimientos de la casa, Deberán de igualarse a los de la etapa inicial de la casa, por lo que se recomienda la Utilización de textura tipo "estuco".

J.- Las bardas o cercos que vayan al frente de las casas, no podrán tener una altura Mayor a 2.00 (dos metros) y deberán de ser transparentes, con herrería mínimo en un 70 % (setenta por ciento) y la parte ciega de la misma, tener una altura máxima de 0.60 (cero punto sesenta) metros.

K.- En el crecimiento de la casa, no podrá realizarse la ampliación de espacios Interiores hacia el límite frontal del lote, solo en los casos de cocheras cubiertas, como se Recomienda en el proyecto de crecimiento, otorgado por la empresa constructora en los Planos de crecimiento de la casa, al residente.

L.- Únicamente en el caso de la construcción de cocheras y cubiertas para el

Mismo uso se permitirá construirse al límite frontal.

M.- En la construcción de las cocheras deberán apegarse a las especificaciones Antes mencionadas en el anexo.

N.- No se permiten cubiertas provisionales o definitivas de lámina, tela, Invernadero, lonas, o utilización de puertas eléctricas sin la construcción correspondiente A la cochera (no estructura metálica para cochera).

O.- En el caso de utilizar perforados para la cubierta de cochera definitiva deberá Seguir el proceso de autorización del Comité Técnico.

#### VII.- DE LAS OBRAS DE REMODELACION Y CRECIMIENTO.

A.- Al construir los crecimientos de su casa, por etapas, deberá de cuidar la Imagen de su casa, procurando que los elementos estructurales como varilla, muros, Trabes o cubiertas, no queden en etapa de obra negra, por lo que se deberán de terminar Las fachadas principales de la casa (al frente y laterales en las casas en equinas), por lo Menus.

B.- En caso de generar material, producto de la construcción, tierra, objetos Voluminosos, troncos o ramas producto de la poda, se deberán recolectar y depositar en Los depósitos municipales para estos casos, siendo esto responsabilidad de cada Propietario.

C. Durante los trabajos de remodelación o crecimiento de la casa, no se podrán Obstruir las áreas públicas como las banquetas o calle con material, con equipo de Construcción, solo en casos necesarios, se deberá dar aviso al módulo de atención a Clientes del Fraccionamiento, para los efectos conducentes, y además, el propietario Tendrá la responsabilidad de que se mantenga limpia esta zona, mientras duren los Trabajos.

D.- No se podrán hacer mezclas de cemento o de otros materiales para la Construcción sobre las banquetas públicas, la calle o terrenos baldíos que no pertenezcan Al propietario de la construcción que se esté realizando.

E.- Queda estrictamente prohibido el depositar material o escombros producto del Proceso de la construcción del crecimiento o remodelación de las casas, en terrenos Baldíos dentro o en las periferias al Fraccionamiento.

F.- Toda las obras deberán contar para poder iniciar su construcción, con Instalación y contrato definitivo para el suministro de energía eléctrica, quedando Estrictamente prohibido hacer conexiones provisionales.

G.- Todas las obras deberán contar para iniciar su construcción con el contrato Para suministro de agua potable ante la institución correspondiente.

H.- Queda estrictamente prohibido el llenado de pipas de los hidrantes o tomas Domiciliarias del Fraccionamiento.

I.- La Construcción deberá ser realizada, invariablemente, de acuerdo a los Planos autorizados por el Comité Técnico, y a la Financiera, de ser el caso; de no ser así, El Comité está facultado para suspender la construcción hasta su aprobación, Requiriéndose su conformidad por escrito para continuar con los trabajos.

J.- No se permitirá el uso de radios u otros aparatos de sonido que perturben a los Vecinos en la hora de trabajo antes mencionados.

K.- No se permitirá la ingestión de bebidas embriagantes, el consumo de Enervantes o estupefacientes dentro del Fraccionamiento, la infracción a este punto será Motivo de despido definitivo de las personas que hayan infringido y/o la suspensión Inmediata de la obra.

L.- El personal y proveedores que ingresen al desarrollo, en relación a la Construcción, deberán ser informados por el dueño de la obra acerca del Reglamento Interno del Fraccionamiento, siendo responsabilidad del propietario que estos sean Cumplidos.

M.- El propietario y/o constructor, será responsable de que todo el personal Relacionado con la obra observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su Permanencia en el Fraccionamiento.

N.- Se prohíbe expresamente que vehículos particulares, materialista, bombas De concreto, etc. sean estacionados en la calle, sin señalamiento adecuado, y que se Conserve dentro del Fraccionamiento; además, queda estrictamente prohibido levantar Las ollas de concreto en el pavimento, guarniciones, banquetas y áreas ajardinada, y Deberán levantarse fuera del Fraccionamiento.

O.- Todas las construcciones deberán contar con un medio tambo para la basura Pintado de blanco con número de obra el cual deberá permanecer al frente de la Construcción.

La violación de cualquiera de estas disposiciones o a cualquiera otra de los Estatutos y los reglamentos de imagen urbana y reglamentos municipales, será sancionada En la forma dispuesta por la Asamblea, por la autoridad municipal correspondiente, o Mediante la cancelación del crédito hipotecario y la ejecución de la hipoteca, ejecutable Mediante aviso que mande la Asociación Civil a la hipotecaria correspondiente, o en la Sanción que para tal efecto decida la Asamblea o la que autorice y ordene un Juez.

**CUARTO.-** Por lo que hace al punto cuarto del orden del día, se proponen a los Funcionarios que deberán ocupar los cargos directivos contemplando en los estatutos Sociales previamente aprobados.

**CONSEJO DIRECTIVO.**

PRESIDENTE. JULIO CESAR GUERRERO GASTELUM

COMITÉ DE SEGURIDAD: CLAUDIA ELENA MONTEJANO VEGA Y VICTOR MANUEL MUÑOZ IBARRA

COMITÉ DE OPERACIÓN: PERLA XOCHITL CRUZ CRUZ, JOSE ANGEL BALDENEGRO GARCIA Y JOSE DE JESUS RODRIGUEZ ESCOBEDO

COMITÉ DE VIGILANCIA: LUISA VILLA ACEVEDO Y FELIPE MARTINEZ ROJAS

JUDITH ELIZABETH ZAMORA VILLEGAS

ALFONSO GOMEZ GONZALEZ

EMERITA CEJA GONZALEZ

MARTHA GRACIELA AMBRIZ LUCIO

RAUL LIZARRAGA SALGADO

GUSTAVO TORRES

LUCIA GOMEZ CARDENAS

NEFI HERNANDEZ GALLO

**QUINTO.-** En relación al punto quinto del orden del día, se acordó nombrar el Arq. Edgar Omar Calvario Álvarez como Delegado Especial, comparezca ante el Notario Público que elijan, a protocolizar la presente acta, así como para efectuar todos Los trámites para su inscripción ante las autoridades fiscales, gestiones administrativas y Judiciales que se requieren en su legalización.

**SEXTO.-** No habiendo otro asunto que tratar, y leída que fue esta acta a los que a Ella asistió, estuvieron conformes y firmaron el día de su fecha.

(Nombre y Firma)

Sr. García Romero Francisco Javier

Sita. Galindo Barajas Jacqueline

Sita. Bernal Escoto Erika Jamete

Sr. Pulido Oviedo Rogelio

Sr. Gálvez Helú Juan Antonio

Sita. Cazares López María del Rosario

Sr. Valenzuela Ruiz Roberto

Sita. Peterson Villalobos Patricia.

Sr. Calvario Álvarez Edgar Omar