

INTRODUCCION:

La cooperación, por cada propietario o arrendatario, en el cumplimiento de este reglamento, ayudará a asegurar que el Fraccionamiento mantenga un alto nivel de calidad de vida y ofrezca un ambiente en el que todos los residentes puedan disfrutar de una experiencia de vida comunitaria atractiva y pacífica. El cumplimiento de este Reglamento es una responsabilidad para ser compartida por todos los que residen, visitan y trabajan en el Fraccionamiento.

El uso de la moral, de las buenas costumbres, la buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y personal de servicio, ya sea este doméstico, contratistas de obra o cualquiera que sea su ocupación, el respeto a los espacios ajenos, al silencio y la privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los residentes del FRACCIONAMIENTO, se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida, aportado lo anterior a mantener la alta plusvalía de los lotes de terrenos e inmuebles construidos en el interior del Fraccionamiento.

CAPITULO I FUNDAMENTO LEGAL, UBICACION y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento se emite con fundamento en lo establecido en escritura constitutiva de la "ASOCIACION DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL", A.C., y es aplicable a los residentes del Fraccionamiento denominado "Las Lomas Residencial".

El fraccionamiento se encuentra ubicado en el K.M. 2.5 de la carretera Boca del Rio a Antón Lizardo, en el municipio de Alvarado, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, México.

Este Reglamento es parte integral de los estatutos de la escritura constitutiva de la "ASOCIACION DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL", A.C. a la cual queda sujeto el citado fraccionamiento, y cuya descripción General es la siguiente:

El desarrollo está integrado por **16** circuitos habitacionales, que en total suman 996 lotes unifamiliares, además se cuenta con 17 (diecisiete) lotes condominales, para un total de 1013 lotes y 1170 viviendas. *Fuente: Memoria descriptiva de Las Lomas Residencial. Sin fecha, elaborado por el Ing. Guillermo E. López Cortes.*

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este reglamento se denominará:

ADMINISTRACION: Se refiere a la administración conformada por el Consejo Directivo y el personal contratado para desempeñar las funciones administrativas del fraccionamiento en los términos de la Asociación y de este Reglamento.

REGLAMENTO INTERNO

ASOCIACION: Se refiere a la "ASOCIACION DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL", A.C. y los estatutos que la rigen.

ÁREA VERDE: El espacio abierto dentro del fraccionamiento, destinado de manera permanente a la recreación de los residentes, como son los parques, jardines, áreas de juegos o canchas deportivas.

ÁREAS MUNICIPALES: Las áreas que son resultado de las cesiones que por ley debe hacer el fraccionamiento, mismas que no forman parte del mismo por haber sido afectadas o cedidas a la autoridad.

ARRENDADOR: Se refiere al propietario de un inmueble dentro del fraccionamiento, quien alquila o arrienda su inmueble en favor de la otra parte, que es el arrendatario.

ARRENDATARIO: El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un inmueble dentro del fraccionamiento, a cambio del pago de una remuneración.

ASAMBLEA GENERAL: La reunión de todos los residentes y miembros de la Asociación, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos del presente reglamento, pudiendo ser Ordinaria o Extraordinaria.

ASOCIADOS: Se refiere a Residentes del Fraccionamiento, que cumplen con los requisitos y están registrados como miembros de la "ASOCIACION DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL, A.C."

CONSEJO DIRECTIVO: El consejo directivo es el órgano de control integrado por Residentes electos en la Asamblea General, subordinado de la Asociación, con las facultades que le conceden los estatutos de la Asociación, la asamblea y el presente reglamento.

COMITÉS: Las instancias de autogestión, atemporales y no obligatorias, su número de integrantes varía y se conforman en torno a objetivos concretos. Están formados por Residentes que se organizan para realizar actividades que atienden servicios complementarios de interés de la Asamblea General.

CUOTA ORDINARIA: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, operación y servicios no individualizados de uso común, la cual será fija de acuerdo a lo que determine la Asamblea General.

CUOTA EXTRAORDINARIA: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General Extraordinaria para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: El documento público, mediante el cual se constituye legalmente la "ASOCIACION DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL", A.C, así como los estatutos que la rigen.

FRACCIONAMIENTO: Se refiere al conjunto de lotes, residencias, calles, avenidas, áreas verdes, canchas, etc. que conforman el Fraccionamiento Las Lomas Residencial, ubicado en el K.M. 2.5 de la

REGLAMENTO INTERNO

carretera Boca del Rio a Antón Lizardo, en el municipio de Alvarado, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, México.

MAYORÍA SIMPLE: El número de votos en cualquier votación que tenga lugar en la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria que represente más del cincuenta por ciento de los residentes presentes durante el desahogo de la Asamblea General de que se trate.

MOROSO: Cualquier Residente o Poseedor que incurra en las conductas señaladas a continuación:

- a) Falta de pago de dos o más cuotas para mantenimiento del Fraccionamiento.
- b) Falta de pago de una Cuota Extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos;
- c) Falta de pago de dos o más cuotas por consumo de agua en su domicilio.
- d) Sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, donde se haya condenado al pago de daños a favor de la "ASOCIACION DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL", A.C y éste no haya sido cubierto.
- e) Falta de pago de sanciones por incumplimiento del presente Reglamento

Los residentes Morosos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando además impedidos para ser electos como miembros del Consejo Directivo y/o Representante de Circuito.

POSEEDOR: La persona que tiene el uso, goce y disfrute de una Propiedad dentro del Fraccionamiento, a través de un hecho o acto jurídico y que no tiene la calidad de Propietario.

REGLAMENTO INTERNO: El presente instrumento que regula el funcionamiento del fraccionamiento y establece las bases de una sana convivencia al interior del mismo.

REPRESENTANTES DE CIRCUITO: Son los Residentes designados por los habitantes de cada circuito o por el propio Consejo Directivo, para coadyuvar con el Consejo directivo en la atención de acuerdos de la Asamblea General y/o atención de problemática específica de cada circuito, en pro del fraccionamiento.

RESIDENTE: Persona que habita un inmueble que forma parte del Fraccionamiento.

RESIDENTE PROPIETARIO: La persona física o moral que adquiere en propiedad un lote de terreno en el Fraccionamiento y habita en la residencia ahí construida. Es propietario y habita en la residencia de su propiedad.

RESIDENTE ARRENDATARIO: Es la persona física o moral que adquiere el derecho legal para usar un inmueble dentro del fraccionamiento, a cambio del pago de una remuneración (renta) al propietario. No es propietario de la residencia que habita.

SANCIÓN: La pena convencional, acordada en asamblea general, que está obligado a pagar el propietario, poseedor, arrendatario u ocupante del inmueble, por incumplimiento del Reglamento Interno, con fundamento en los estatutos de la Asociación de Vecinos las Lomas Residencial A.C., el Código Civil vigente para el Estado, y demás legislación relativa y aplicable.

REGLAMENTO INTERNO

PROPIEDAD PRIVATIVA: Los diferentes lotes de terreno, casas, departamentos, locales, áreas y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el Propietario tiene un derecho de propiedad de uso exclusivo.

VISITANTE: Persona que no es residente, e ingresa al fraccionamiento temporalmente por motivos laborales, familiares o de servicio, previo registró ante personal de vigilancia.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 3.- El destino de EL FRACCIONAMIENTO será HABITACIONAL RESIDENCIAL de conformidad con las licencias, permisos y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes.

EL FRACCIONAMIENTO cuenta con uso de suelo habitacional unifamiliar, de conformidad con el plano de lotificación y la Licencia de Obras de Urbanización autorizados por la autoridad competente.

En ningún caso se permitirán establecimientos de tipo comercial, (salvo en los lotes autorizados expresamente con este uso de suelo), talleres, bodegas, industrias, establecimientos de bebidas embriagantes, casas de juego, de lenocinio, academias, escuelas, cursos o cualquier uso contrario a las buenas costumbres y al Derecho, ni se podrán arrendar los predios, áreas comunes y equipamiento urbano para cualquiera de estos fines o de otros que alteren el buen orden o atenten contra la moral y las buenas costumbres familiares.

LOS RESIDENTES bajo ninguna circunstancia podrán variar ni modificar el Uso de Suelo asignado de sus lotes de terreno en el proyecto original de EL FRACCIONAMIENTO.

CAPÍTULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES

ARTÍCULO 4.- Toda persona física o moral que adquiera por cualquier medio legal la propiedad o posesión de algún(os) lotes de terreno y/o viviendas de EL FRACCIONAMIENTO, está obligada a sujetarse al presente REGLAMENTO, así como a las leyes, ordenamientos, decretos, reglamentos o normatividades que expidan las autoridades federales, estatales o municipales competentes, así como a los acuerdos que LA ASOCIACIÓN determine. Igualmente quedan obligados a sujetarse a éstos, en lo conducente, todos los Visitantes, de cualquier lote o vivienda.

Todos LOS RESIDENTES propietarios y arrendatarios de lotes de terreno, residencias o locales comerciales se obligan a cumplir las normas establecidas en el presente REGLAMENTO independientemente de que ocupe su vivienda o no.

El no cumplimiento de éste REGLAMENTO por el residente propietario, arrendatario u ocupante a cualquier otro título, en cualquiera de los enunciados mencionados en el presente reglamento, tendrá como consecuencia las sanciones de acuerdo con lo indicado en el "ANEXO D DE LAS

REGLAMENTO INTERNO

sanciones POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO”, Que forma parte integral del presente reglamento.

ARTÍCULO 5.- Todos LOS RESIDENTES tienen el derecho de ser informados del estado financiero de LA ASOCIACIÓN, de las decisiones votadas en Asambleas y que afecten los intereses propios, de los temas relacionados al funcionamiento operativo de EL FRACCIONAMIENTO, de ser escuchados y atendidos en sus quejas y sugerencias, de solicitar anuencia con la mesa directiva de LA ASOCIACIÓN, de manifestar sus inconformidades usando los canales de comunicación adecuados para lograr una solución usando siempre la moral, las buenas costumbres y respetando a sus semejantes, de gozar de los beneficios de seguridad, libre andar y uso de las áreas comunes, y de asistir a los eventos organizados para LOS RESIDENTES, dentro y fuera del FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 6.- Cada RESIDENTE deberá contar con un bote de basura para el almacenamiento y recolección por el camión recolector, dicho recipiente será utilizado para uso exclusivo de los residuos provenientes de su residencia.

ARTÍCULO 7.- Cada RESIDENTE será dueño exclusivo, de su terreno y construcción, sin embargo, para el diseño y ejecución de esta última, ya sea por obra nueva, ampliación o remodelación, deberá someterse a las disposiciones indicadas en el “ANEXO A REGLAMENTO SOBRE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y DE CONSTRUCCION” que forma parte integral del presente Reglamento.

ARTÍCULO 8.- Para ser miembro de la ASOCIACION, los RESIDENTES tienen la obligación de registrarse ante la Administración, quien someterá su aprobación ante la ASAMBLEA; Lo anterior nos permitirá mantener actualizada la base de datos de la ASOCIACION gozando de los derechos y obligaciones que le otorga la ASOCIACIÓN.

ARTÍCULO 9.- Cada RESIDENTE puede usar, gozar, disfrutar y disponer de su terreno y construcción enajenándolos, gravándolos o arrendándolos sin necesidad del consentimiento de los demás RESIDENTES ni de LA ASOCIACIÓN y, en general, ejercer todos los actos de dominio que la ley le otorga sobre su propiedad.

ARTÍCULO 10.- LOS RESIDENTES tienen el derecho al uso de la privacidad en sus datos personales, a la secrecía de sus actividades, de conformidad con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, excepto lo relacionado con pagos y deudas de residentes morosos.

ARTÍCULO 11.- Cada RESIDENTE u ocupante usará de su terreno y construcción en forma ordenada, familiar y tranquila, y por lo tanto no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral, a las buenas costumbres ni a lo dispuesto por los reglamentos de policía y buen gobierno, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás RESIDENTES, vecinos o población del Municipio, ó que comprometa la solidez, plusvalía, seguridad, salubridad y comodidad del FRACCIONAMIENTO, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados o constituyan delito o falta administrativa.

REGLAMENTO INTERNO

ARTÍCULO 11 BIS. – Para los efectos de evitar la contaminación por ruido y el daño a la salud de los habitantes del fraccionamiento, los RESIDENTES, se obligan a no emitir cualquier sonido, que exceda los niveles establecidos en la norma oficial mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 QUE ESTABLECE LOS LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES DE EMISIÓN DE RUIDO DE LAS FUENTES FIJAS Y SU MÉTODO DE MEDICIÓN, tanto para el período diurno como para el nocturno, dicha medida tendrá la finalidad de preservar el bienestar de los habitantes del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 12.- Cada RESIDENTE podrá modificar o variar la construcción de su terreno para lo cual deberá de obtener su licencia o permiso correspondiente de la autoridad competente, conforme al reglamento sobre el proyecto arquitectónico y de construcción (ANEXO A)

ARTÍCULO 13.- Bajo ninguna circunstancia LOS RESIDENTES podrán subdividir, modificar, reducir ni fraccionar la superficie de su lote de terreno, pero si son propietarios de 2 o más lotes de terreno contiguos en EL FRACCIONAMIENTO, podrán fusionarlos en una sola unidad topográfica previa autorización y presentación de copia de escritura notarial de la (s) propiedad (es) y en los términos de este REGLAMENTO, y obtención de la licencia o permiso correspondiente de la autoridad competente.

ARTÍCULO 14.- Cada RESIDENTE podrá servirse de los bienes y gozar de los servicios e instalaciones generales municipales o estatales que existen dentro del FRACCIONAMIENTO conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más onerosos los derechos de los demás.

ARTÍCULO 15.- No podrá instalarse en los lotes de terreno del EL FRACCIONAMIENTO, ningún establecimiento, ni realizarse actividad alguna que resulte peligrosa, insalubre, contaminante, insegura o molesta para los habitantes de EL FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 16.- Ningún RESIDENTE ni ocupante del inmueble podrá entorpecer entradas, circulaciones, avenidas, calles, banquetas, jardines, plazas y demás lugares comunes o de equipamiento urbano municipal del FRACCIONAMIENTO, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ni realizar otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes o que sea contraria a la legislación aplicable.

ARTÍCULO 17.- LOS RESIDENTES que no ocupen por sí mismos sus lotes de terreno y las construcciones de los mismos, serán en todo momento responsable personalmente de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por LA ASOCIACIÓN, las autoridades competentes y este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 18.- No podrá colocarse en los terrenos ni en sus construcciones ninguna clase de rótulos, mantas, anuncios o placas de publicidad, salvo las distintivas de nomenclatura de calles y numeración de casas.

Los rótulos, mantas, anuncios o placas de publicidad, que se coloquen en los lotes de terreno ubicados en las áreas comerciales de EL FRACCIONAMIENTO deberán contar con la autorización

REGLAMENTO INTERNO

de LA ASOCIACIÓN en los términos de este REGLAMENTO, y con la licencia o permiso expedidos por la autoridad competente.

ARTÍCULO 19.- Cuando LOS RESIDENTES tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, en contra de algún otro RESIDENTE, o tenga queja(s) en contra de algún otro RESIDENTE que impida la tranquilidad del inmueble, que sea dañoso o incómodo, deberán dirigirse primeramente a LA ASOCIACIÓN, quien actuará como amigable componedor entre las partes, y en caso de no obtener respuesta ni solución alguna, podrá acudir ante la autoridad civil o penal competente.

ARTÍCULO 20.- Cada RESIDENTE deberá efectuar a su propio cargo todas las construcciones, modificaciones, ampliaciones y reparaciones que requiera su propiedad;

ARTÍCULO 21.- De igual manera cada RESIDENTE pagará independientemente, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica, jardinería, teléfono, gas, sistema de televisión por cable, membresías y cuotas del servicio de alberca, cuotas de RESIDENTES, etcétera, que utilice y/o contrate en forma exclusiva en su lote de terreno o construcción.

ARTÍCULO 22.- Se prohíbe expresamente la ejecución de cualquier obra que ponga en peligro la seguridad, salubridad, armonía, paz, tranquilidad y estética urbana del FRACCIONAMIENTO y de sus habitantes, o que impida, permanentemente el uso de alguna parte o servicio común, o que demerite cualquier lote de terreno o construcción ajena o de terceros.

ARTÍCULO 23.- Toda obra de construcción, ampliación, remodelación o modificación deberá ejecutarse atendiendo a las disposiciones de este REGLAMENTO, así como la legislación aplicable en materia de construcciones y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 24.- Cada residente estará obligado a informar a la administración de la asociación de los nombres de cada una de las personas que integran el servicio doméstico, jardinería y/o personal de confianza a su cargo. Dicho personal deberá ser registrado y acreditado por la asociación de la administración para su ingreso en el fraccionamiento.

ARTÍCULO 25.- Por cuanto hace a los tag's es obligación de cada residente informar a la administración de la ASOCIACIÓN de los vehículos que ostentarán dichos dispositivos electrónicos, así como las altas o bajas vehiculares existentes en cada residencia o lote de terreno. El tag será el único dispositivo capaz de dar acceso y salida al fraccionamiento a cada uno de los residentes aún y cuando se porte con el holograma, pues este solo constituye parte de una administración interna.

ARTÍCULO 26.- Los propietarios deberán informar a la administración de la Asociación por lo menos 5 días hábiles en los **horarios establecidos en la oficina**, ya sea de forma escrita o vía correo electrónico de mudanzas, fletes o cualquier acción derivada de la desocupación del inmueble del que se trate, ya sea por compraventa o por arrendamiento.

CAPÍTULO IV: DE LAS FACULTADES Y DEBERES DEL CONSEJO DIRECTIVO

ARTÍCULO 27.- El Consejo Directivo, debe Cumplir con las disposiciones contenidas en el presente Reglamento Interno, y demás Reglamentos que de él emanen y hacerlas cumplir por los Propietarios, poseedores y Arrendatarios del Fraccionamiento.

Las facultades y deberes del Consejo Directivo, se resumen en los siguientes puntos:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Asociados, y las del propio Consejo Directivo.
- b) Mantener en óptimas condiciones de operación y funcionamiento los bienes y equipos, propiedad. del Fraccionamiento.
- c) Atender a la conservación, limpieza y vigilancia de los bienes, servicios e instalaciones de uso común.
- d) Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad entre los Residentes.
- e) Contratar los operarios, profesionistas, personal administrativo y servicios que se requieran para la conservación y operación del Fraccionamiento.
- f) Cuidar dentro del Fraccionamiento el orden y el respeto a las normas de la moral y buenas costumbres por parte de los Propietarios, Arrendatarios, sus familiares, dependientes, empleados o visitantes del Fraccionamiento.
- g) Establecer los medios de comunicación que permitan conocer todos los incidentes y problemas importantes que se presente en el fraccionamiento y tomar las medidas que se requieran al respecto, según el caso.
- h) Utilizar de forma correcta, transparente y ordenada los ingresos económicos del Fraccionamiento.
- i) Manejar los fondos comunes en cuenta de cheques en el banco que apruebe el Consejo Directivo, con firma mancomunada, siendo las firmas autorizadas las del Presidente, con la del Tesorero o la del Secretario del Consejo Directivo.
- j) Asegurarse de que cada propietario deposite en la cuenta bancaria a nombre del Fraccionamiento, las cuotas ordinarias que mensualmente le correspondan y las extraordinarias que acuerde la Asamblea.
- k) Entregar el recibo correspondiente a los Residentes de las cuotas ordinarias y aportaciones extraordinarias aprobadas por la Asamblea.
- l) Llevar las cuentas del Fraccionamiento, guardar y tener al corriente la contabilidad y comprobantes respectivos, y mantener dichas cuentas a disposición de la Asamblea y de los propios residentes.

REGLAMENTO INTERNO

- m) Rendir mensualmente un informe y cuentas de su gestión a los Residentes, y su cuenta anual a la Asamblea General, sin perjuicio de que tanto los Residentes como la Asamblea podrán exigirlo unos y otros en cualquier momento.
- n) Al inicio del periodo, el nuevo CONSEJO DIRECTIVO deberá realizar auditoria sobre el periodo y ejercicio del CONSEJO DIRECTIVO que le haya precedido.
- o) Los residentes, ya sea de manera individual o en asamblea, mediante escrito, podrán proponer al Consejo Directivo, las reformas que considere necesarias al Reglamento Interno, al Reglamento de Construcción, u otros manuales o reglamentos y al Presupuesto del año siguiente.
- p) Tener en custodia el Testimonio de la Escritura Constitutiva de la Asociación y de la elección del propio Consejo Directivo, llevar un libro de actas para Asambleas, otro para el Consejo Directivo y un libro de registro de Asociados.
- q) Representar al Fraccionamiento con Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para actos de administración, poder para manejar cuentas bancarias y suscribir títulos de crédito.
- r) En los casos de extrema urgencia, el Consejo Directivo podrá tomar las medidas necesarias para proteger los intereses de los Residentes, debiendo justificar ante la Asamblea, la necesidad y el alcance de las medidas adoptadas.
- s) Verificar los pagos de los Residentes de las cuotas que les corresponden y pagar los impuestos, gastos de servicios públicos, honorarios, sueldos y en general todas aquellas erogaciones que correspondan al Fraccionamiento.
- t) Enviar recordatorio de pago de cuotas a aquellos Propietarios o Arrendatarios que no hayan realizado el pago en los quince días naturales.
- u) Cobrar los intereses moratorios derivados de los pagos vencidos, mismos que se entienden serán aquellos que son pagados después del día 30 de cada mes.
- v) Evaluar y negociar la renovación de los contratos con terceros, buscando siempre las mejores condiciones de economía, calidad y transparencia para el fraccionamiento.
- w) Mantener actualizada la base de datos de Propietarios y Arrendatarios, así como de los Asociados.
- x) Otorgar, a través de la administración, los hologramas de identificación vehicular a los residentes.
- y) En caso de fuerza mayor por la alteración del orden, el Consejo Directivo y/o la administración está facultada a llamar a las fuerzas del orden público.
- z) Poder recibir contraprestaciones a cambio de la emisión de: Constancias de no adeudo y/o residencia, cobro de mantenimiento, suministro de agua, drenaje y saneamiento, emisión de tags, instalaciones de medidor, revisión de escrituras y planos, deslinde de terreno, marbete extraviado, publicidad engrapada a recibos, recolección de escombros y basura.

CAPÍTULO. V LÍMITES Y EQUIPAMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 28.- Las bardas que marcan los límites de EL FRACCIONAMIENTO deberán permanecer tal y como se han proyectado o construido por el desarrollador de EL FRACCIONAMIENTO, y no podrán ser alteradas, modificadas ni cubiertas con alguna estructura de

REGLAMENTO INTERNO

tipo provisional o definitiva; asimismo queda prohibido abrir accesos temporales y definitivos, de o hacia las avenidas o calles circundantes, o con los predios colindantes que delimiten a EL FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 29.- Se entenderá como vía pública, el área que ocupan:

- a. La superficie de rodamiento de los vehículos, tales como calles, avenidas y accesos;
- b. Las banquetas y andadores para circulación peatonal;
- c. Las áreas verdes y camellones; y
- d. Las áreas de donación municipal.

Las áreas de vía pública son propiedad del Municipio en los términos de las leyes del municipio de Alvarado y las aplicables al Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y, no podrán ser destinadas ni ocupadas para otros fines particulares.

ARTÍCULO 30.- Se considera como derecho de vía, la superficie determinada en la ley aplicable, y que en ningún caso podrá ser ocupada por construcciones de tipo provisional o definitivo, como almacén de materiales de construcción o depósito de tierra y cascajo.

ARTÍCULO 31.- Las áreas verdes son parte del paisaje urbano de EL FRACCIONAMIENTO, y por estética del mismo no podrán ser aprovechadas por LOS RESIDENTES de manera particular.

ARTÍCULO 32.- Las áreas de equipamiento urbano y donación municipal, diversas a vialidades y áreas verdes, serán destinadas a los usos que determine el Municipio de Alvarado, Veracruz.

CAPÍTULO VI DE LAS ÁREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES DE PROPIEDAD COMÚN.

ARTÍCULO 33.- Son “ÁREAS Y ELEMENTOS COMUNES” aquellas identificadas como áreas verdes que con este carácter han sido ubicadas así en el plano del FRACCIONAMIENTO integradas de manera enunciativa por:

- a) El terreno común en el que se encuentra desplantado el FRACCIONAMIENTO.
- b) Áreas comunes: Localizadas dentro del perímetro del “FRACCIONAMIENTO”, siendo estas exteriores e interiores.
- c) Áreas de servicio: Bodegas para implementos de aseo, áreas destinadas a la Administración, vigilancia, portería, pasillos, áreas de circulación peatonal y vehicular, sótanos, azotea, banquetas.
- d) Cualquier otra área que sea adquirida con posterioridad y que tenga el carácter de propiedad común.
- e) Áreas Verdes, jardines y prados.
- f) Canchas deportivas.
- g) Área de entretenimiento donde se encuentra la Palapa.
- h) La palapa

REGLAMENTO INTERNO

ARTÍCULO 34.- Son muebles comunes aquellos bienes que sin tener el carácter de inmobiliarios forman parte del patrimonio común del FRACCIONAMIENTO integrados de manera enunciativa por:

- ✓ Luminarias, plumas de acceso, señalización, puertas, bancas de descanso, motores, bombas, equipo de intercomunicación, tableros eléctricos, extinguidores, hidrantes.
- ✓ Muebles asoleaderos, juegos infantiles, juegos inflables, porterías, sombrillas, mesas, sillas, muebles de sala, artículos decorativos, mesas de juntas, tapetes, cuadros, esculturas, computadoras, mobiliario de oficina, proyector de cine, butacas, fax, teléfonos, teléfonos de intercomunicación, macetas y plantas de ornato, lámparas, adornos, implementos de bar, escritorios, teléfonos, utensilios de operación.
- ✓ Cualquier otro mueble que tenga el carácter de uso común o que en el futuro llegue a formar parte del patrimonio común del FRACCIONAMIENTO.

CAPITULO VII DE LOS LOTES COMERCIALES.

ARTÍCULO 35.- Las construcciones y edificaciones que se realicen en los lotes comerciales de EL FRACCIONAMIENTO se sujetarán en lo conducente a las disposiciones de este REGLAMENTO, a EL CODIGO y demás leyes y reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 36.- Los proyectos de las construcciones de los lotes comerciales serán aprobados por LA ASOCIACIÓN, EL COMITÉ DE ARQUITECTURA y las autoridades competentes.

ARTÍCULO 37.- Para los efectos de este REGLAMENTO se entenderá como lote comercial aquel que tenga uso de suelo comercial aprobado por las autoridades competentes en el proyecto original de EL FRACCIONAMIENTO.

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 38.- El FRACCIONAMIENTO contará con personal de vigilancia, ubicado en la entrada principal, donde sus funciones principales serán:

- a. Control y revisión en los carriles de entrada y salida de vehículos por el acceso principal, identificados como residentes, visitantes, proveedores de servicios (TELMEX, CFE, MEGACABLE, GAS ESTACIONARIO, AGUA PURIFICADA, LAVANDERIA, FARMACIAS, COMIDA, VETERINARIOS, MEDICOS, ALARMAS, TÉCNICOS EN CLIMAS Y LAVADORAS, BANQUETES, RENTA DE SILLAS, MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, CAMIONES DE VOLTEO CON POLVOS, ETCÉTERA), subcontratistas autorizados por LOS RESIDENTES, autoridades municipales, de tránsito, de salud, de protección civil, ambulancias, bomberos, de seguridad y militares.
- b. Los taxis, camiones de transporte de personal, camiones de mudanza y cualquier otro vehículo que por sus características puedan introducir o retirar del FRACCIONAMIENTO

REGLAMENTO INTERNO

- artículos no permitidos serán registrados a su entrada y salida (estos vehículos no pueden estar de forma permanente dentro del FRACCIONAMIENTO estacionado o abandonados).
- c. Efectuar revisiones de personal eventual, que ingresen por la puerta de acceso peatonal, y que demuestre con un documento autorizado por LA ASOCIACIÓN, que presta sus servicios a LOS RESIDENTES dentro de EL FRACCIONAMIENTO.
 - d. Identificación de RESIDENTES que ingresen por la puerta de acceso peatonal.
 - e. Negar la asistencia de la apertura de plumas de acceso por el carril de visitantes, para la entrada de residentes morosos, o con adeudos en el pago de cuotas de mantenimiento.
 - f. Prohibir la entrada de vendedores ambulantes, repartidores de propaganda comercial, prestadores de servicios no autorizados por LA ASOCIACIÓN, personal de obra, o doméstico, o subcontratistas no autorizados por LOS RESIDENTES.
 - g. Mantener libre de vehículos y personas los carriles de acceso y salida de la entrada principal.
 - h. Dar parte a las autoridades correspondientes en caso de emergencia o ante la comisión de un delito.

ARTÍCULO 39.- Los camiones de mudanza, de redilas o cualquier otro que sirvan para acarrear muebles, herramienta u otros objetos de valor dentro y/o fuera del FRACCIONAMIENTO, se le negará el acceso, o en su caso la salida, hasta que muestren un documento firmado por EL RESIDENTE, que obligatoriamente, deberá estar sellado y firmado por la administración. Especificando dirección de la residencia, motivo de entrada o salida, teléfono de contacto, y una vez validada la información vía telefónica o presencial de EL RESIDENTE, se procederá a autorizar su entrada o salida, según amerite el caso.

ARTÍCULO 40.- Aquellas personas que deseen conocer EL FRACCIONAMIENTO, a fin de comprar o rentar casa o adquirir un lote, podrán ingresar en calidad de clientes, los días lunes a sábado en un horario de 10am a 5pm.

ARTÍCULO 41.- Las Inmobiliarias o profesionistas independientes en la promoción de lotes y residencias del FRACCIONAMIENTO, así como los clientes interesados que ingresen por los accesos principales, deberán respetar los lineamientos de este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 42.- Todo personal eventual o permanente que preste sus servicios en las residencias del FRACCIONAMIENTO y que tenga la necesidad de ingresar por el acceso peatonal, o de vehículos, tienen la obligación de registrarse previamente en la oficina Administrativa, presentando los siguientes documentos:

- a. Carta del RESIDENTE autorizando el ingreso de la persona, especificando dirección, teléfono de contacto nombre y firma.
- b. Copia de identificación oficial vigente con fotografía, del personal y del RESIDENTE.
- c. Copia de la Licencia de conducir vigente
- d. Copia de la Tarjeta de Circulación.

ARTÍCULO 43.- Todo proveedor de servicios especificados en el artículo 60-a, los encargados de la vigilancia en las casetas de acceso principal, deberá solicitar las siguientes identificaciones y documentos:

REGLAMENTO INTERNO

- a. Identificación oficial vigente con fotografía.
- b. Credencial, gafete, carnet o cualquier identificación vigente de la empresa proveedora de servicios.
- c. Licencia de conducir vigente.
- d. Tarjeta de circulación.
- e. Orden de servicio, especificando dirección de la residencia a visitar, o documento en caso de reparaciones en la vía pública. Esto no aplica para Gas estacionario y agua purificada.

ARTÍCULO 44.- Todo el personal que ingrese por el acceso peatonal, o vehicular, y que esté autorizado por el RESIDENTE, está obligado a cumplir con este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 45.- Al personal de servicio, proveedores, subcontratistas, personal de obra, que sea sorprendido cometiendo actos delictivos que señalan las legislaciones municipales, estatales y federales, será puesto a disposición de las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 46.- Los vehículos particulares que circulen dentro de EL FRACCIONAMIENTO lo harán a una velocidad máxima de 20 kilómetros por hora y no podrán tener un peso mayor a 1.5 toneladas, salvo los vehículos de carga que transporten materiales exclusivamente para la construcción y los de servicio al interior de EL FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 47.- De los automovilistas y conductores que ingresen al FRACCIONAMIENTO, deberán acatar las siguientes recomendaciones:

- a. Hacer alto total en los carriles de entrada y salida del FRACCIONAMIENTO.
- b. Usar siempre el cinturón de seguridad (tanto el conductor como los pasajeros)
- c. Conservar la distancia respecto al vehículo que preceda.
- d. Respetar los sentidos de las calles.
- e. No utilizar, mientras conduzca, teléfonos o cualquier otro equipo de comunicación.
- f. Transitar utilizando siempre un solo carril, y no zigzaguear.
- g. Utilizar anteojos, cuando así lo tenga indicado por prescripción médica.
- h. No utilizar insistentemente el claxon, sin que existe un peligro.
- i. No estacionarse en aceras, ni camellones, no estacionarse en doble fila, como tampoco en las entradas de vehículos, excepto la de su domicilio, no estacionarse en el frente de residencias distintas a la que habitan o vistan.
- j. Respetar siempre los derechos y preferencias para los discapacitados.
- k. No manejar bajo la influencia de bebidas alcohólicas o bajo el influjo de drogas u otras sustancias que afecten los reflejos y la capacidad de concentración.
- l. No manejar cansado.
- m. No sacar del vehículo en movimiento alguna parte del cuerpo.

ARTÍCULO 48.- LOS RESIDENTES deberán seguir las siguientes recomendaciones, con la finalidad de prevenir actos delictivos en sus residencias y dentro del FRACCIONAMIENTO:

- a. Advierte cerca de tu casa, personas extrañas o sospechosas, avisa a tu vecino y repórtalo a caseta de vigilancia y a las autoridades de seguridad municipal, estatal y ejército.

REGLAMENTO INTERNO

- b. Conoce los datos del personal bajo tu servicio, pide referencias antes de contratar y constata su domicilio.
- c. Actualiza constantemente tus datos, a fin de que sea fácilmente localizable, en caso de emergencias, consultas de información sobre visitantes. Solo tu como RESIDENTE autoriza o niega su entrada.
- d. Informa a personal de guardia sobre tus visitas, mudanzas, entregas, etc.
- e. Cuando des algún obsequio a tu personal hazlo acompañar con una carta con tus datos.
- f. En horas nocturnas mantén una luz encendida fuera de tu casa.
- g. No dejes tu casa, cochera, ventanas y automóviles abiertos.
- h. No dejes a la vista objetos de valor.
- i. Si tienes contratada una compañía de alarmas verifica que te brinden el servicio completo por el que le pagas.
- j. Si te llaman por teléfono nunca brindes tus datos personales, como números de cuentas bancarias, domicilio, etc.

En general, para todas aquellas medidas de seguridad y vigilancia será obligatorio atender a lo dispuesto en el ANEXO C, relativo al acceso al fraccionamiento, del presente reglamento.

CAPÍTULO IX DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 49.- La admisión de RESIDENTES Y/O HABITANTE de la ASOCIACIÓN es gratuita, pero la administración de las áreas comunes y la contratación de personal para ese fin y para la vigilancia requieren del pago de una cuota mensual obligatoria por cada uno de los RESIDENTES.

ARTÍCULO 50.- La administración de las cuotas para el mantenimiento de las áreas comunes y la contratación de personal para ese fin y para la vigilancia del FRACCIONAMIENTO se regirá por lo dispuesto en el presente REGLAMENTO cuya observancia será obligatoria.

ARTÍCULO 51.- El patrimonio de LA ASOCIACIÓN se integrará por las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias que aportan los asociados, necesarias para la prestación de los servicios que se les otorgan, por los donativos que se obtengan, por los cobros que perciba LA ASOCIACIÓN por servicios especiales que preste y, en general, por cualesquiera otros ingresos que le correspondan, las cuales, todas ellas, son cubiertas por los asociados.

ARTÍCULO 52.- Todo el patrimonio e ingresos de LA ASOCIACIÓN deberán ser destinados a los fines para los que ha sido constituida.

ARTÍCULO 53.- Conforme a los Estatutos de LA ASOCIACIÓN, el Consejo Directivo, previa autorización de la Asamblea General, estará facultado para aplicar las cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias, las cuotas por servicios, los cargos por intereses moratorios que en su caso procedan, así como la forma y periodicidad de los pagos, con base en el presupuesto de

REGLAMENTO INTERNO

ingresos y egresos anual que se formula generalmente con una anticipación de treinta días al inicio del año de que se trate:

ARTÍCULO 54.- El presupuesto de LA ASOCIACIÓN está basado principalmente en el número e importe de cuotas que se reciben por cada lote, esto significa, que los ingresos de LA ASOCIACIÓN deben estar constituidos por una cantidad equivalente a la suma de las cuotas que generan todos y cada uno de los lotes que conforman el FRACCIONAMIENTO, con lo cual habrán de cubrirse las expectativas de mantenimiento del FRACCIONAMIENTO para mantenerlo constantemente en óptimas condiciones de imagen, calidad, excelencia y plusvalía.

Por lo tanto, las cuotas que se aportan a LA ASOCIACIÓN, se fijan por lote, conforme a los inmuebles de que cada RESIDENTE es propietario y/o titular, por lo que todos LOS RESIDENTES que tienen más de un lote, estén fusionados o no, deben aportar a LA ASOCIACIÓN las cuotas mensuales que les correspondan por cada lote, sea que dichos inmuebles tengan construcciones de casa habitación y/o de otro tipo localizadas en más de uno de sus lotes, independientemente de su cercanía, vecindad o proximidad con cualesquier otro lote propiedad del mismo RESIDENTE.

ARTÍCULO 55.- Las cuotas son mensuales y deben ser cubiertas dentro de los primeros **10 días naturales** al mes correspondientes, mediante depósito en banco, transferencia electrónica, cheque nominativo a nombre de LA ASOCIACIÓN. Se aceptan el pago de las cuotas dentro de los días anteriores al plazo mencionado, y el RESIDENTE deberá conservar su ficha de depósito o talonario de pago, como comprobante ante alguna aclaración y comprobación hacia LA ASOCIACIÓN de pago de cuotas ya sea ordinarias o extraordinarias.

La cuota de mantenimiento estará integrada de la siguiente manera:

\$1.50 (UN PESO CON CINCUENTA CENTAVOS M.N) por metro cuadrado de terreno más \$1.50 (UN PESO CON CINCUENTA CENTAVOS M.N) por metro cuadrado de superficie y/o construcción.

Por ejemplo, una vivienda que tiene un terreno de 180 m² y una construcción y/o superficie de 250 m² deberá pagar mensualmente la cantidad que resulte de multiplicar:

$$(180 \times 1.5) + (250 \times 1.5) = \$645.00$$

Teniendo en cuenta que la extracción y suministro de agua potable lo realiza la Asociación, se establece una cuota por el consumo de agua potable que será de \$16.00 / m³ (DIECISÉIS PESOS M.N. POR METRO CUBICO) consumido, registrado en el medidor correspondiente.

El pago de cuotas de agua y mantenimiento se incrementará anualmente de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o en su defecto por el monto que LOS RESIDENTES convengan. Las cuotas de agua y mantenimiento no serán susceptibles de descuentos a pensionados y jubilados.

ARTÍCULO 56.- Para poder gozar de los servicios que presta LA ASOCIACIÓN, los RESIDENTES deberán estar al corriente en el pago de las cuotas que la misma ASOCIACIÓN determine.

REGLAMENTO INTERNO

ARTÍCULO 57.- LA ASOCIACIÓN podrá suspender los servicios que presta a los RESIDENTES, cuando estos incumplan con el pago de cuotas, y sean identificados como morosos, definiéndose como **MOROSO**: Cualquier Residente o Poseedor que incurra en las conductas señaladas a continuación:

- a) Falta de pago de **una** o más cuotas para mantenimiento del Fraccionamiento.
- b) Falta de pago de **una** Cuota Extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos;
- c) Falta de pago de **una** o más cuotas por consumo de agua en su domicilio.
- d) Sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, donde se haya condenado al pago de daños a favor de la "ASOCIACION DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL", A.C y éste no haya sido cubierto.
- e) Falta de pago de sanción por incumplimiento al presente Reglamento

Los residentes Morosos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando además impedidos para ser electos como miembros del Consejo Directivo y/o Representante de Circuito.

Los servicios susceptibles de ser suspendidos serán los siguientes:

- ✓ Acceso y salida con control remoto o chip inteligente por el carril de RESIDENTES.
- ✓ Apertura por parte del servicio de vigilancia de pluma de acceso y salida por el carril de visitantes.
- ✓ Suministro de agua.
- ✓ Mantenimiento de la red de agua potable que conduce el agua al inmueble respectivo.
- ✓ Servicios de seguridad y vigilancia.
- ✓ Recolección de basura.
- ✓ Revisión y supervisión de proyectos de construcción, reparaciones o remodelación de casas, así como suspensión de las autorizaciones para poder llevarlos a cabo.
- ✓ Supervisión y gestión de fumigaciones.
- ✓ Gestorías y trámites en general.
- ✓ Servicios administrativos y cualquier otro que sea susceptible de ser suspendido.

La suspensión de los servicios mencionados, no exime a los RESIDENTES de cualquier obligación de pago a su cargo existente a la fecha de dicha suspensión o de las obligaciones de pago de cualquier adeudo y los accesorios generados por la falta puntual de pago que se devenguen a partir de la suspensión en cuestión, derivadas de su condición de RESIDENTE de LA ASOCIACIÓN de y/o como propietarios, titulares o poseedores de cualquier tipo de bien inmueble dentro del FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 58.- Al saldo de cuotas no cubiertas en el mes, se le aplicará un cargo de 3 puntos porcentuales sobre saldos insolutos por concepto de interés moratorio mensual.

ARTÍCULO 59.- Al RESIDENTE que haya caído en mora, LA ASOCIACIÓN podrá suspenderle los servicios de acuerdo con lo mencionado en el ARTÍCULO 53 de este REGLAMENTO, y se sumará el importe que resulte por el costo de reconexión (mismo que será establecido por la administración de la Asociación), en el caso de retiro e instalación de medidores de agua, a los RESIDENTES morosos que tengan un retraso de una o más cuotas. en el pago de sus cuotas y servicios a partir de

REGLAMENTO INTERNO

la fecha en que nazca la obligación de pago de dichos adeudos o cualesquiera otros a su cargo y a favor de LA ASOCIACIÓN ya sea en carácter de RESIDENTES y/o como propietarios, titulares, arrendatarios, poseedores, usufructuarios o habitantes de cualquier tipo de bien inmueble dentro del FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 60.- En caso de mora y/o retardos en el pago de cuotas de agua y mantenimiento y los intereses correspondientes que se acumulen, el RESIDENTE, podrá solicitar por escrito a LA ASOCIACIÓN, un convenio de pago, donde se indique los importes y fechas en que quedarán saldados los adeudos, y comprometerse a mantener al corriente de pago de las cuotas mensuales, con la finalidad de activar los beneficios de los servicios que amparen las cuotas de mantenimiento, siempre y cuando el convenio sea aceptado por mutuo acuerdo entre el RESIDENTE y LA ASOCIACIÓN.

ARTÍCULO 61.- El artículo anterior no exime de la posibilidad que, de no llegar a un acuerdo entre la administración de la ASOCIACIÓN y los residentes y/o habitantes **morosos**, la asociación puede proceder legalmente de acuerdo con las acciones de pago de capital por cuotas vencidas e intereses, penas convencionales y las demás sanciones económicas que establezca la legislación pertinente.

ARTÍCULO 62.- Los RESIDENTES tienen la obligación de dar aviso por escrito a LA ASOCIACIÓN respecto del arrendamiento o compraventa de sus inmuebles, señalando fecha de la transacción, nombre completo del inquilino o del nuevo propietario y datos de su localización, tales como: domicilio, teléfono, fax, e-mail, etc., así como la fecha en que se harán cargo del pago de las cuotas y servicios respectivos. En caso de que cualquier RESIDENTE y/o asociado de LA ASOCIACIÓN, efectúe la transmisión de la propiedad de sus inmuebles, la obligación de pago de cuotas se podrá transmitir a los sucesivos adquirentes, por lo que cualquier adeudo pendiente a cargo del propietario del inmueble de que se trate podrá quedar a cargo del adquirente respectivo, mientras tanto los servicios quedarán suspendidos hasta en tanto se regularice el adeudo en cuestión. Invariablemente, en cualquier evento de renta o compraventa de sus inmuebles, Los residentes están obligados a incluir en los contratos correspondientes la responsabilidad que adquiere el arrendatario o nuevo propietario de sujetarse a lo que establece el presente reglamento. Para el caso concreto de los arrendamientos, los contratos deberán ser ratificados ante fedatario público para que tengan plena validez y poder efectuar los cambios correspondientes por cuanto hace a las cuotas de mantenimiento y de agua.

ARTÍCULO 63.- En caso de que el RESIDENTE decida ceder la promoción de su propiedad a las inmobiliarias o personas que se dediquen al corretaje o a la promoción de venta o renta de bienes inmuebles, estarán obligados a informar LA ASOCIACIÓN de los bienes que sean objeto de su promoción o corretaje, así como los nombres de las empresas o personas encargadas para la promoción y oferta del inmueble. En caso de inobservancia en estos puntos, LA ASOCIACIÓN puede negarles el acceso al FRACCIONAMIENTO, sin que esto constituya una medida discriminatoria.

ARTÍCULO 64.- Las cuotas de mantenimiento son aquellas aportaciones en dinero con las que el RESIDENTE Y/O HABITANTE contribuye en forma común para cubrir el pago de los siguientes conceptos:

REGLAMENTO INTERNO

- a. A los gastos de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura y equipamiento urbano del FRACCIONAMIENTO (nómina de personal, barda perimetral, plumas de puertas de acceso).
- b. Compra, o renta de maquinaria, equipo, herramienta e insumos de la red hidráulica, sistemas de osmosis inversa, tanques de almacenamiento de agua potable, red de drenaje sanitario, red de drenaje pluvial, pavimentos, vialidades y alumbrado público.
- c. A la nómina del personal de administración y de seguridad y vigilancia, materiales, herramientas, mantenimiento preventivo y correctivo en equipo de comunicaciones y transporte para su óptimo funcionamiento.
- d. A la nómina del personal de jardinería y/o el pago por la prestación de servicios a contratistas o proveedores externos en áreas verdes, así como la contraprestación a sus insumos, materiales, herramienta, y mantenimiento de equipo y maquinaria.
- e. Poda de pasto y/o yerba en lotes de terreno sin construcción.
- f. Recolección de basura.
- g. Consumo de energía eléctrica en planta de tratamiento de aguas residuales, de pozos de agua, de oficina de administración, de caseta de vigilancia, de alumbrado en áreas de uso común, en arbotantes y alumbrado del boulevard de acceso al FRACCIONAMIENTO
- h. Pago de prestaciones sociales al personal de mantenimiento, administrativo, seguridad y vigilancia.
- i. Los gastos de operación y administración normal e imprevista, así como insumos de carácter natural para la óptima operación del FRACCIONAMIENTO, pago de servicios contables, notariales, legales y cualquier pago de servicios profesionales justificado por LA ASOCIACIÓN.
- j. Cuando la Asociación, derivado de situaciones extraordinarias requiera realizar algún trabajo extraordinario diferente a los aquí mencionados, incluirá el costo del servicio en el estado de cuenta del o los residentes involucrados.

ARTÍCULO 65.- Por ningún motivo las cuotas de mantenimiento cubren:

- a. A los servicios de terrenos baldíos, (excepto por lo expresado en el artículo 85 concepto "d" de este REGLAMENTO) de casas abandonadas, en suspensión de construcción, en proceso de juicios mercantiles o de carácter civil, penal o embargadas por instituciones de crédito y/o cualquier persona que ostente cualquier título de crédito.
- b. Las reparaciones a instalaciones exteriores e interiores de casas tales como: muros, jardines, obra civil, herrería, aluminio, colocación de teja decorativa, fontanería, pintura, impermeabilización, reparación de aparatos electrodomésticos, jacuzzis, albercas, maquinarias, sistemas hidroneumáticos, focos de electricidad, instalaciones hidro-sanitarias, líneas de conducción, cableados, conexiones, aparatos telefónicos, etcétera. así como el suministro de los materiales necesarios para tal efecto.
- c. Recolección de escombros y/o basura derivadas de materiales de construcción. Si el residente y/o habitante solicitara ese servicio en específico, el personal encargado lo pudiese llevar a cabo, siempre y cuando, se pagara la cantidad definida por la administración.

REGLAMENTO INTERNO

No obstante, lo anterior el personal de LA ASOCIACIÓN podrá orientar o apoyar a los RESIDENTES que lo requieran para conseguir los contratistas que puedan prestarles los servicios que sean necesarios, así como datos de proveedores que puedan suministrarles el material necesario para tal fin, en su caso. Los honorarios de dichos contratistas y los gastos respectivos correrán por cuenta y orden del propio RESIDENTE que solicite el servicio.

ARTÍCULO 66.- Para que el COMITÉ DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS reciba la documentación correspondiente a la revisión de proyecto, el RESIDENTE deberá haber cubierto la cuota vigente.

ARTÍCULO 67.- LA ASOCIACIÓN no provee o presta servicios de telefonía, internet, energía eléctrica, gas, fumigaciones, etcétera., mismos que le corresponden a las dependencias o proveedores especializados. El costo de las contrataciones y suministro de los servicios respectivos correrán por cuenta y orden del propio RESIDENTE que solicite el servicio.

CAPÍTULO X. DEL USO DE LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 68.- El RESIDENTE podrá servirse de los bienes y gozar de los servicios, instalaciones, áreas verdes y equipamiento que ofrezca el FRACCIONAMIENTO, conforme a su naturaleza, destino ordinario, y lineamientos establecidos dentro de este REGLAMENTO, siempre y cuando no sean restringidos bajo ninguna circunstancia de los derechos del resto de los RESIDENTES.

ARTÍCULO 68.- LA ASOCIACIÓN será vigilante del buen uso de las áreas comunes, tales como áreas verdes, ciclo pistas, canchas deportivas, parques, jardines, palapa, juegos infantiles o fuentes, y no está permitido se realicen actividades ajenas a las que, por su naturaleza y origen, hayan sido diseñadas y destinadas.

ARTÍCULO 69.- LA ASOCIACIÓN designarán a un grupo de RESIDENTES cuya labor es constituir un Comité de Comunicación Social, el cual estará facultado para otorgar el visto bueno, organizar, coordinar e informar el plan y programas de eventos a beneficio de LA ASOCIACIÓN que se realicen en las áreas verdes y/o comunes, del FRACCIONAMIENTO, respetando de conformidad este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 70.- Cualquier persona que sea sorprendida por el personal de administración, vigilancia o incluso residentes que reporten a la administración, causando daños y perjuicios o llevando a cabo actividades contrarias a la ley o a las buenas costumbres serán sancionados por la ASOCIACIÓN, sin que dicha sanción exima de posibles responsabilidades legales.

REGLAMENTO INTERNO

ARTÍCULO 71.- Mientras se constituye formalmente el COMITÉ DE COMUNICACIÓN SOCIAL, LA ASOCIACIÓN tendrá la facultad de emitir las autorizaciones respectivas para el aprovechamiento de las áreas comunes referidas en el artículo 63 de este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 72.- Cualquier evento que se organice dentro de las áreas comunes, jardines, áreas verdes, o cualesquiera dentro del FRACCIONAMIENTO, estará sujeto al presente reglamento y a las disposiciones de las leyes y reglamentos estatales y municipales. Todo evento deberá obtener previamente el Visto Bueno del COMITÉ DE COMUNICACIÓN SOCIAL.

ARTÍCULO 73.- Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por LA ASOCIACIÓN, con lo cual podrá imponerse el pago de una cuota económica o en su caso, fijar ingresos en condiciones de justicia y equidad. La explotación económica por el uso de áreas comunes, está definida al beneficio común y aprovechamiento para los RESIDENTES habitantes y propietarios del FRACCIONAMIENTO. Los ingresos generados por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a LA ASOCIACIÓN.

En ningún caso particulares podrán hacer uso de las áreas comunes con fines de lucro o que no beneficien a la Asociación.

CAPÍTULO XI. DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 74.- El Acta Constitutiva de la Asociación y el Reglamento Interno del Fraccionamiento, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento del Fraccionamiento. El órgano máximo del Fraccionamiento es la Asamblea General.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I.- Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán anualmente, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del Fraccionamiento, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:

- a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva de la Asociación o su Reglamento Interno.
- b) Para la extinción voluntaria de la Asociación;
- c) Para realizar obras nuevas;
- d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

ARTÍCULO 75.- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán conforme a lo que establece este reglamento Interno, como son:

REGLAMENTO INTERNO

- I.- Las de Representantes de Circuito, que se celebrarán, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del Fraccionamiento. Serán convocadas por el Consejo Directivo;
- II.- Las de cada Circuito, en donde se tratarán asuntos internos del Circuito.; serán convocadas por el representante de Circuito, Previo aviso y autorización del Consejo directivo. Lo tratado y acordado en estas reuniones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del Fraccionamiento ni del propio Reglamento Interno.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas del Fraccionamiento, se podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 76.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I.- Serán presididas por el Presidente del Consejo Directivo y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;
- II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la escritura constitutiva de la Asociación o Reglamento Interno establezcan una mayoría especial; los residentes presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma.
- III.- Cada Residente contará con un número de votos igual al número de lotes de los que sea propietario debidamente acreditado ante el Consejo Directivo.
- IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del fraccionamiento podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. En ningún caso el administrador podrá representar a un residente, en las asambleas generales;
- V.- El Administrador o los integrantes del Consejo Directivo, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del Fraccionamiento; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- VI.- El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto se haya designado. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Consejo Directivo que asistieren y los residentes que así lo soliciten. Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de condóminos y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, Acuerdos de Asamblea y desarrollo de la Asamblea General.
- VII.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 10 días hábiles por escrito a cada Residente y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.
Si el acuerdo de la Asamblea General:
 - a) Modifica la Escritura Constitutiva de la Asociación, el acta se protocolizará ante Notario Público.
 - b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público.

ARTÍCULO 77.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

REGLAMENTO INTERNO

I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del Fraccionamiento, incluyendo el orden del día;

II.- Los Residentes o sus representantes serán notificados de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del Fraccionamiento, en la entrada del Fraccionamiento; o bien, depositándola en el interior de cada Residencia, además de su difusión por las redes sociales establecidas. Facebook, Twiter y Whatsapp.

III.- Podrán convocar a Asamblea General:

a) El Consejo Directivo

b) Cuando menos el 10% del total de los Residentes, cuando exista negativa del Consejo Directivo para convocar.

Los Residentes morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

IV.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 51% de los Residentes; cuando se realice en segunda convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con los Residentes que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes;

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos del Reglamento Interno y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a su conocimiento y cumplimiento a todos los residentes, incluyendo a los ausentes y disidentes;

Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General ordinaria, se notificarán como mínimo con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de treinta minutos.

V.- En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de este Reglamento Interno,

VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, el Consejo Directivo o los Residentes, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y

VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las mismas disposiciones establecidas para las asambleas ordinarias.

ARTÍCULO 78.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Modificar la Escritura Constitutiva de la Asociación y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo;

II. Aprobar la contratación o remoción del personal administrativo y en su caso aprobar su remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;

III. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Personal de Administración y del Consejo Directivo frente a terceros y las necesarias respecto de los Residentes o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva de la Asociación y al Reglamento Interno del Fraccionamiento;

IV. Establecer las cuotas a cargo de los Residentes o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del Fraccionamiento;

Sobre dichas cuotas se aplicará por concepto de morosidad, tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda, la tasa de interés o penalización que determine la asamblea.

REGLAMENTO INTERNO

- V. Nombrar y remover al Consejo Directivo y Representantes de Circuito y a los comités que se formaran.
- VI. Examinar y, en su caso aprobar, el informe anual de actividades que rinda el Consejo Directivo; además de los estados de cuenta generados mensualmente; así como
- VII. Analizar, Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; presentado por el Consejo Directivo.
- VIII. Instruir al Consejo Directivo o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría ó autoridades competentes, cuando el personal de administración o miembros del propio Consejo Directivo, infrinjan las disposiciones de este Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva de la Asociación o cualquiera disposición legal aplicable.
- IX. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al personal de administración.;
- X. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del Fraccionamiento, así como la forma en que deberán participar los residentes o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;
- XI.- Analizar y Discutir la inversión de fondos disponibles.
- XII.- Revisar y en su caso aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el fraccionamiento con recursos internos o externos y sean presentados por el Consejo Directivo.
- XIII.- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva de la Asociación, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.
- XIV. Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales.
- XV. Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por el Consejo Directivo;
- XVI. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva de la Asociación, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en el Acta Constitutiva de la Asociación, el Reglamento Interno y otras disposiciones y leyes de orden público.

ARTÍCULO 79.- Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva de la Asociación o extinguir la Asociación se suspenderá a los residentes o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.

Par efectos de este reglamento son casos de morosos los siguientes:

- I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del Fraccionamiento y éste no haya sido cubierto. En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como miembros del Consejo Directivo o Representantes de Circuito.
- IV. Falta de pago de sanción por incumplimiento al presente reglamento.

REGLAMENTO INTERNO

Y las demás que de acuerdo a los usos y costumbres del Fraccionamiento que no sean contrarias al presente Reglamento.

Las reglas para la convocatoria, organización, conformación, derechos y obligaciones se sujetarán a lo previsto en la escritura constitutiva de la Asociación y su reglamento interno.

CAPÍTULO XII TRANSITORIOS

ARTÍCULO 80.- Al RESIDENTE que incumpla con lo estipulado en este REGLAMENTO, se hará acreedor a sanción económica, de acuerdo con lo indicado en el ANEXO “D”, TABLA DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO.

ARTÍCULO 81.- En caso de no cumplirse alguna de las disposiciones aquí establecidas, LA ASOCIACIÓN a través, del Consejo Directivo, cuando lo considere conveniente, hará del conocimiento de las autoridades competentes, para que se apliquen las sanciones que procedan y se tomen las acciones correctivas que el caso amerite.

ARTÍCULO 82.- El presente REGLAMENTO interno estará sujeto a la aprobación de la Asamblea General, conformada por los RESIDENTES debidamente registrados en LA ASOCIACIÓN, e iniciará su vigencia a partir del día siguiente de su expedición, y será válido y aplicable para todos los propietarios y poseionarios de lotes de terreno y residencias del FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 83.- El presente reglamento será aplicable a todos los Residentes del Fraccionamiento sean o no asociados, hasta en tanto se realicen las gestiones correspondientes para asociar a todos los Residentes.

ARTÍCULO 84.- Para lo no previsto en el presente REGLAMENTO se aplicarán las disposiciones contenidas en las leyes y reglamentos competentes, municipales, estatales y federales.

ARTÍCULO 85.- Cualquier modificación al presente REGLAMENTO deberá ser convenida por LA ASOCIACIÓN y autorizada por la Asamblea General. Y en su caso, por las autoridades competentes.

**CAPÍTULO XIII
ANEXOS**

Para efectos de practicidad y aplicación se incluyen los siguientes ANEXOS como parte integral del REGLAMENTO INTERIOR DEL FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS RESIDENCIAL.:

ANEXO “A”.- REGLAMENTO SOBRE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y DE CONSTRUCCION.

ANEXO “B”.- REGLAMENTO SOBRE LA TENENCIA DE MASCOTAS

ANEXO “C”. -DEL CONTROL DE ACCESO Y VIGILANCIA DEL FRACCIONAMIENTO

ANEXO “D”. - TABLA DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO

ALVARADO, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A LOS 25 DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2018. ASOCIACIÓN DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL A.C.

REGLAMENTO INTERNO

ANEXO "A"

REGLAMENTO SOBRE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y DE CONSTRUCCIÓN

INTRODUCCIÓN:

Este reglamento, por temas de practicidad y aplicación se maneja como documento anexo al REGLAMENTO INTERIOR DEL FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS RESIDENCIAL, formando parte integral del mismo.

El objetivo de este ANEXO es establecer la normatividad en las tareas de construcción y permita concebir una imagen urbana basada en la creación de espacios acordes a la época y necesidades actuales, procurando la homogeneidad en los estilos arquitectónicos, formas y colores predominantes en la zona, como una tarea que implica un cuidadoso análisis de factores, que si bien a simple vista parecen contraponerse, nos ayudará a mantener y mejorar la plusvalía del fraccionamiento, además de establecer una forma de vida donde prevalezca una mayor armonía, tanto con la naturaleza que nos rodea, como con nuestros vecinos.

LA ASOCIACIÓN designará a un grupo de especialistas y técnicos, de preferencia habitantes y vecinos del propio FRACCIONAMIENTO, cuyo cargo será sin ninguna prestación ni relación laboral ni comercial con LA ASOCIACIÓN, para que constituyan un Comité de Arquitectura, el cual estará facultado para emitir su Visto Bueno sobre los proyectos arquitectónicos, estructurales y de servicios para la edificación de las construcciones, que conforme a este REGLAMENTO presenten LOS RESIDENTES.

A. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

ARTÍCULO 1.- Mientras se constituye formalmente el Comité de Arquitectura, LA ASOCIACIÓN tendrá la facultad de emitir el Visto Bueno de los proyectos referidos en el ARTÍCULO anterior.

ARTÍCULO 2- Cualquier proyecto de los lotes de terreno individuales estará sujeto a las disposiciones de las leyes y reglamentos estatales y municipales. Toda construcción deberá obtener previamente el Visto Bueno de EL COMITÉ DE ARQUITECTURA.

EL COMITÉ DE ARQUITECTURA tendrá competencia y facultades para aprobar, modificar y/o acreditar los proyectos y construcciones de los lotes comerciales, los cuales se sujetarán a lo estipulado en el REGLAMENTO.

ARTÍCULO 3.- Es importante mencionar que el propietario de la obra deberá estar al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento, o la cuota vigente que fije LA ASOCIACIÓN, a partir de la fecha

REGLAMENTO INTERNO

en que su proyecto sea presentado para revisión, pago que deberá realizar a la cuenta de LA ASOCIACIÓN DE VECINOS LAS LOMAS RESIDENCIAL A.C. El pago de la cuota por revisión–opinión representa, de parte del constructor y propietario, aceptación y conocimiento de los lineamientos de este reglamento.

Para la aprobación del proyecto, cada RESIDENTE deberá presentar a EL COMITÉ DE ARQUITECTURA, una solicitud de revisión, en la cual deberá exponer los motivos y alcances de la construcción, donde se compromete a respetar y seguir los lineamientos de este REGLAMENTO, que durante el tiempo que dure la construcción, mantendrá limpio e higiénico el lote, deberán contar con un sanitario por cada 25 trabajadores, vigilara las medidas de seguridad del personal su obra, y al término retirará el escombros producido, ya sea obra nueva, ampliación o remodelación, anexando la siguiente documentación:

- Original y 1 (una) copia del escrito dirigido a LA ASOCIACIÓN.
- 1 Copia de la escritura del lote de terreno o vivienda, con sello del Registro Público de la Propiedad del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- 1 Copia de identificación oficial vigente de (los) propietario (s).
- 1 Copia del Deslinde Municipal del lote de terreno.
- 1 Copia de la constancia de Alineamiento y Número Oficial asignado al lote de terreno.
- 1 Copia de la Cédula de Catastro Municipal.
- 1 Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso.
- 2 Copias del proyecto arquitectónico que contenga:
 - ✓ Planta(s) arquitectónica (s) incluyendo títulos.
 - ✓ Planta de conjunto, incluyendo planta de techos y emplazamiento en el terreno.
 - ✓ Fachada principal incluyendo muro, murete y en su caso rejas.
 - ✓ Fachada posterior.
 - ✓ Cortes transversal y longitudinal, incluyendo títulos.
 - ✓ Plano hidráulico y sanitario.
 - ✓ Todos los planos deberán estar preferentemente a escala 1:100 ó 1:50.
 - ✓ Número de lote, manzana, número oficial y fecha.
 - ✓ Nombre y firma del propietario.
 - ✓ Nombre del proyectista.
 - ✓ Nombre, firma y no. de registro del perito responsable de la obra.
 - ✓ Superficie del terreno.
 - ✓ Metros cuadrados de construcción de cada planta y su total.
 - ✓ Croquis de localización del terreno indicando lote, orientación y colindancias.
- 1 Copia del contrato de energía eléctrica, por cuenta del constructor o propietario.
- 1 Copia de la ficha de depósito, el costo de esta cuota la determinará LA ASOCIACIÓN.

Una vez aprobado el proyecto y estando cubiertos los gastos, se le entregarán 1 copia de sus planos sellados por LA ASOCIACIÓN, una carta de autorización para su trámite de contratación de toma de agua potable.

Cualquier proyecto, además, está sujeto a las disposiciones que señalan las leyes y reglamentos estatales y municipales, así como a los lineamientos del presente reglamento. Teniendo todo lo

REGLAMENTO INTERNO

anterior, EL RESIDENTE podrá acudir a la Dirección de Obras Públicas del municipio de Alvarado, Veracruz, a realizar su trámite de licencia de construcción.

B. LINEAMIENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 4.- Los estilos arquitectónicos serán libres siempre y cuando guarden armonía con el entorno y una estética que no afecte la plusvalía del FRACCIONAMIENTO, siguiendo los siguientes lineamientos:

A. El área total de construcción en planta baja no deberá ser mayor al 70% del total de la superficie del terreno.

B. Dentro del terreno se deberán dejar libres las siguientes áreas.

I. 1 metro como mínimo al frente para cualquier nivel de construcción, a partir del frente en que inicia la propiedad particular. (Incluyendo bardas, cocheras, pórticos, techos, etc.)

II. 1 metro libre para pasillo mínimo en un costado del terreno sin techos ni volados, salvo en lo correspondiente a la cubierta de la cochera y su construcción superior, la cual podrá ser parte integral de la vivienda sin restricción, siempre se buscará en lo posible el evitar construir pared de cuartos de su propiedad con pared de cuartos del vecino.

III. 3 metros como mínimo en la parte posterior, en segundo o tercer nivel. La construcción que se lleve al cabo en la parte posterior del terreno, deberá tener el techo inclinado con un pendiente mínimo del 30%.

IV. Dos espacios para estacionamiento con dimensiones mínimas de 2.60 metros por 5.50 metros cada uno. Estos dos espacios es lo mínimo que se podrá considerar por vivienda y nunca se permitirá el cancelar o reducir estos por ampliaciones posteriores de la construcción.

Las vialidades del FRACCIONAMIENTO se podrán utilizar como estacionamiento de visitantes temporales, pero queda estrictamente prohibido que se utilicen como estacionamiento permanente de vehículos, lanchas, motos, remolques, etc.

C. Solo se podrán construir casas unifamiliares, con un máximo de TRES plantas habitables sobre el nivel del terreno. Los terrenos no son susceptibles de subdivisión. La construcción no es susceptible de uso mixto (comercio-habitacional-servicios, etc.).

D. No se aprobarán construcciones que expongan a la vista como elemento predominante estructuras metálicas o en su caso de madera, así como la utilización de materiales reflejantes.

E. La altura interior mínima permitida para la construcción será de 2.50 metros, considerando que esta altura se tomará desde el nivel de piso terminado hasta el nivel de plafón o techo.

F. La altura total de la construcción será de 8.50 metros como máximo, tomando dicha altura desde el nivel medio de la banqueta frontal, quedando incluidos en esta altura los depósitos de agua, gas y en su caso áreas de lavado y tendido, que deberán permanecer ocultas a la vista en todos sus lados.

REGLAMENTO INTERNO

G. En caso de tener tinacos en las azoteas, deberán de permanecer ocultos, con muros y tinaco al centro, todo proyecto deberá contar con cisterna que utilizarán a su vez equipos hidroneumáticos para la distribución del agua.

H. En caso de que el proyecto cuente con techos inclinados, deberán estar en un rango de 20 a 35 grados de inclinación. Y será constante en todos y cada uno de los techos inclinados del proyecto, estos techos deberán ser recubiertos con teja.

I. El proyecto deberá contar con bardas perimetrales, la trasera con una altura máxima de 3.00 metros, y laterales con una altura de 2.30 metros. En el caso de bardas colindantes con áreas verdes, estas se construirán de acuerdo al diseño preestablecido por el COMITÉ DE ARQUITECTURA, y no podrá ser modificado, salvo autorización de LA ASOCIACIÓN.

J. Al frente se podrá construir un muro o murete con reja que, en su totalidad, no deberá exceder de los 2.30 metros de altura, contar con una entrada principal y otra destinada al acceso de la cochera, permitiendo apreciar la fachada principal.

K. Las fachadas en sus frentes, colindancias y posteriores deberán corresponder a un diseño arquitectónico integral.

L. El proyecto deberá incluir de forma obligatoria una cisterna para agua potable con capacidad proporcional al número de habitantes de la residencia.

M. Como garantía para el cumplimiento de este REGLAMENTO se deberá hacer un depósito por la cantidad de \$10,000.00 M.N. (DIEZ MIL PESOS M.N.) Este importe será reembolsable al verificar al término de la obra, y se revisará que se haya cumplido con todos los lineamientos de este REGLAMENTO, en caso contrario, se solicitará a EL RESIDENTE realice las modificaciones necesarias. Si se omiten las recomendaciones sugeridas, LA ASOCIACIÓN determinará la sanción hacia EL RESIDENTE por el incumplimiento a este REGLAMENTO.

N. En la fachada solo se permitirán acabados tales como aplanados de mezcla, tanto en acabado rústico como fino, el sillar de tepetate, la cantera y la piedra.

O. En caso de proyectar techos inclinados hacia los terrenos laterales deberá de construir una guarnición como frontera para evitar que los líquidos se derramen en la propiedad contigua.

P. De no construir banqueteta al frente de su propiedad, deberá colocar huellas de concreto, piedra u otro material que permitan al peatón circular al margen de la vía pública.

Q. El registro de drenaje sanitario se debe construir dentro del área de banqueteta.

R. Los medidores tanto de agua como de luz deberán ser colocados de manera que se facilite la lectura desde el exterior de la propiedad y deberán quedar en el frente original del terreno.

S. Todas las residencias deberán sembrar un árbol en un espacio de jardín al frente de la misma, el cual deberá ser de acuerdo a las indicaciones del Comité de Construcción quienes definirán la

REGLAMENTO INTERNO

especie y tamaño de acuerdo al estudio de imagen que para cada sector realicen los arquitectos asesores del FRACCIONAMIENTO.

T. Todos los terrenos tienen en su parte frontal, registros y tres mangueras las cuales corresponden a los servicios de Comisión Federal de electricidad, Telmex y Megacable, se deberá cuidar de no dañar las canalizaciones existentes para otros terrenos y en su caso deberán cablear la acometida de CFE desde el la base del medidor hasta el pulpo y en el caso de las canalizaciones de Telmex y Megacable, éstas deberán de quedar guiadas para verificar que no quedaron obstruidas. En caso de reubicarlos se tendrá que ver con la dependencia correspondiente.

U. Al inicio de cualquier obra, deberán cubrir todo el perímetro con un tapial a base de madera de triplay debidamente colocado para evitar que causen daños a terceros.

Cualquier cambio en este sentido estará sujeto a la aprobación de EL COMITÉ DE ARQUITECTURA Y LA ASOCIACIÓN.

ARTÍCULO 5.- LA ASOCIACIÓN en ningún caso podrá autorizar la subdivisión o fusión de los lotes de terreno y/o residencia que integran a EL FRACCIONAMIENTO, salvo que EL RESIDENTE compruebe con escritura notariada, que el (los) lote (s) y/o vivienda ya están debidamente registrados y autorizados por las instancias legales correspondientes.

ARTÍCULO 6.- Para el caso de que EL RESIDENTE tenga lotes de terreno colindantes, tendrá que apegarse al reglamento como lotes independientes, siempre y cuando presenten escrituras que así lo acrediten.

ARTÍCULO 7.- Queda prohibida la construcción o edificación de casas del tipo llamado de interés social, dúplex, tipo conjunto habitacional o que tengan fachadas en línea continua, ya que se trata de un FRACCIONAMIENTO de tipo residencial, con excepción de las construcciones que se realicen en los lotes comerciales, donde los proyectos se ajustarán a las características de uso y destino de los mismos.

Así mismo, quedan prohibidas las construcciones de carácter temporal o las realizadas con materiales peligrosos o endebles, que puedan afectar la, seguridad, higiene y/o visión de LOS RESIDENTES del fraccionamiento.

ARTÍCULO 8.- Queda totalmente prohibida la construcción en áreas de equipamiento urbano, áreas verdes, jardines y áreas comunes de frontones, canchas de tenis, básquetbol, fútbol, voleibol, gimnasios, pistas de ciclismo, veredas de caminata, albercas, palapas, salones de usos múltiples o de cualquier otro tipo de construcción o colocación de aparatos o juegos, que tengan carácter de uso particular de un (os) grupo (s) de individuos ajenos a LA ASOCIACIÓN, y que alteren la sana convivencia dentro de EL FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 10.- Los patios de servicio y tendido en azotea y planta baja deberán quedar visualmente ocultos y preferencialmente en la parte posterior de la construcción.

REGLAMENTO INTERNO

ARTÍCULO 11.- La construcción de albercas y fuentes de ornato estará sujeta a la revisión del proyecto integral, deberá contar con los permisos y licencias municipales, y en todo caso deberán contar con el equipo de filtrado, reciclaje y purificación de agua. Deberán ser conectadas al registro pluvial más cercano, no se podrán verter directamente al arroyo vehicular.

ARTÍCULO 12.- Con el propósito de colaborar en la reforestación de EL FRACCIONAMIENTO, cada RESIDENTE podrá plantar árboles en su lote de terreno.

En caso de que se trate de especies protegidas por las autoridades, SERMANAT, PROFEPA municipales, estatales y/o federales, deberá mostrar el permiso correspondiente para poder plantarlo o talarlo dentro de su propiedad particular o en las áreas de EL FRACCIONAMIENTO, EL RESIDENTE está obligado a entregar un escrito dirigido a LA ASOCIACIÓN, justificando los motivos y los alcances de estas acciones.

Cada RESIDENTE será responsable de los árboles, plantas y flores que existan dentro de su propiedad, cuidando de no plantar árboles y/o plantas prohibidas por las legislaciones locales y federales, por lo tanto, deberá podarlos de tal manera que no invadan ni ensucien otras propiedades colindantes.

LOS RESIDENTES no podrán plantar árboles en las banquetas, ni en las áreas de rodamiento de EL FRACCIONAMIENTO, ni fuera de sus lotes de terreno, toda vez que las instalaciones hidráulica, eléctrica y telefónica de EL FRACCIONAMIENTO son ocultas y corren por debajo de las banquetas principalmente.

ARTÍCULO 13.- No se permitirá derribar los árboles existentes en EL FRACCIONAMIENTO, que no estén dentro del lote de terreno o residencia, a menos que éstos representen por su estado un peligro para las construcciones o habitantes de EL FRACCIONAMIENTO.

Por cada árbol que sea derribado con motivo de la construcción, EL RESIDENTE responsable del derribe deberá plantar 5 árboles de al menos 1.50 metros de altura, en caso de omisión, LA ASOCIACIÓN se encargará de plantar la cantidad de árboles señalados anteriormente, y el costo que generen estos trabajos, se cargarán al estado de cuenta de EL RESIDENTE. Así como una respectiva sanción.

ARTÍCULO 14.- Todo lote de terreno que no se encuentre construido y haya sido individualizado, deberá estar totalmente limpio de escombros, maleza y basura.

ARTÍCULO 15- Durante la etapa de construcción, EL RESIDENTE propietario del predio, es responsable del cuidado de los registros, tuberías, farolas y árboles existentes y colindantes a la obra en proceso, vigilando que estos no se dañen, rompan o generen defectos en el suministro de los servicios de agua, alcantarillado, drenaje, energía eléctrica, servicios de teléfono y cable, en caso de daños, EL RESIDENTE está obligado a reparar los daños, pero en caso de omisión a esto, LA ASOCIACIÓN se encargará de hacer las reparaciones de los desperfectos ocasionados por el personal de obra o del mismo RESIDENTE, y el costo que generen estos trabajos, se cargarán al estado de cuenta de EL RESIDENTE.

REGLAMENTO INTERNO

En caso de romper la banquetta, la guarnición, la carpeta asfáltica y/o de concreto hidráulico, para conectar la red pluvial y de drenaje al lote en construcción, deberá notificar por escrito a LA ASOCIACIÓN antes de efectuar los trabajos, para que se tomen las medidas necesarias para la correcta ejecución de los trabajos de las acciones a efectuar, y una vez terminado el trabajo referido, está obligado a reparar y dejar en las condiciones que LA ASOCIACIÓN le solicite, en caso de omisión, LA ASOCIACIÓN se hará cargo de los trabajos, y el importe de los costos por concepto de materiales, mano de obra, maquinaria y cualquier otro costo que generen estos trabajos, se cargarán al estado de cuenta de EL RESIDENTE.

ARTÍCULO 16.- La construcción deberá ser realizada, de acuerdo a los planos que cuenten con la opinión favorable de LA ASOCIACIÓN. Cualquier modificación al proyecto original, tendrá que contar con la opinión favorable de LA ASOCIACIÓN, previo a su realización, de lo contrario los trabajadores no tendrán acceso al fraccionamiento, quedando suspendida la obra hasta nuevo aviso. De lo contrario será clausurada la obra hasta realizar las adecuaciones o modificaciones pertinentes con el proyecto.

ARTÍCULO 17.- Durante la construcción, queda prohibido instalar bodegas o cualquier otro tipo de obra en terrenos colindantes. (Salvo contar con la autorización por escrito del propietario del predio colindante, en la cual se manifieste el compromiso de restituir el terreno al estado original y el tiempo determinado para el uso del mismo)

ARTÍCULO 18.- La obra deberá contar con un servicio sanitario debidamente limpio y espacio para aseo de sus trabajadores, el cual deberá descargar al drenaje sanitario mediante una conexión bien realizada y sellada El horario de trabajo de construcción es el siguiente:

Lunes a Viernes 8:00 a.m. – 6:00 p.m. Sábados 8:00 a.m. – 2:00 p.m.

No se permitirán trabajadores fuera de este horario, salvo el velador. Y el acceso para entrega de material a las obras será hasta las 5:30 p.m. después de esta hora no se permitirá el ingreso al FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 19.- No se permite la entrada al personal de obra, a ninguna hora en días domingo, y en días festivos, marcados por el calendario oficial.

ARTÍCULO 20.- Con la finalidad de llevar un control de ingreso e identificación visual por la caseta de entrada de EL FRACCIONAMIENTO, EL RESIDENTE, está obligado a registrar con anterioridad, en la oficina de Administración, al personal de obra que labore en su construcción, previa entrega de los siguientes documentos:

- ✓ Un escrito dirigido a la oficina de Administración, detallando nombre del propietario del lote en construcción, domicilio de la obra, firmado por EL RESIDENTE.
- ✓ Nombres completos de los trabajadores de obra.
- ✓ Copia de Identificación oficial vigente de EL RESIDENTE y los trabajadores.

REGLAMENTO INTERNO

- ✓ Copia del Número de Seguro Social de los trabajadores.
- ✓ Copia de Licencia de conducir vigente.
- ✓ Copia tarjeta de circulación del vehículo.

En caso de proveedores y sub-contratistas, para que se les proporcione un tarjetón que los identifique como proveedores de servicios, debiendo respetar los lineamientos de este REGLAMENTO, es obligatorio se registren en la oficina de Administración, con los siguientes documentos:

- ✓ Un escrito dirigido a la oficina de Administración, detallando nombre del propietario del lote en construcción, domicilio del lote, trabajos a realizar, firmado por EL RESIDENTE.
- ✓ Nombre completo del proveedor.
- ✓ Nombre completo del personal a cargo del proveedor.
- ✓ Copia de Licencia de conducir vigente.
- ✓ Copia tarjeta de circulación del vehículo.

ARTÍCULO 22.- El personal eventual de obra, incluyendo proveedores y contratistas, deberán respetar los lineamientos de este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 23.- No está permitido introducir, resguardar, almacenar animales y/o mascotas al interior de lotes en proceso de construcción.

ARTÍCULO 24.- Queda prohibido en el proceso de obra se realicen las siguientes actividades en las calles y banquetas ya que estos puntos se consideran como faltas graves:

- ✓ Hacer mezclas de materiales.
- ✓ Descargar o dejar materiales.
- ✓ Realizar trabajos tales como armados de varillas, etc.
- ✓ Cualquier actividad que genere molestia a LOS RESIDENTES del FRACCIONAMIENTO en su libre tránsito por las calles y banquetas.
- ✓ Circular a exceso de velocidad dentro del fraccionamiento

ARTÍCULO 25.- Las siguientes actividades dentro del lote en construcción están limitadas para su uso y aplicación:

- ✓ No se permitirá la utilización del vibrado por máquinas pesadas con fines de compactación, si existiera construcción alguna en los terrenos colindantes; en su caso deberá moderarse la compactación compactadores manuales en esta modalidad.
- ✓ Queda prohibido encender fuego a costales y/o basura generada en las obras.
- ✓ Se prohíbe la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes, para cualquier persona en el FRACCIONAMIENTO, así como el volumen alto en los radios de los trabajadores.
- ✓ Emitir sonidos a altos volúmenes, causando molestias a los residentes.
- ✓ Se prohíbe la portación de armas de fuego para uso exclusivo de las fuerzas armadas, incluyendo a los veladores y vigilantes.

REGLAMENTO INTERNO

- ✓ No se permitirá construcciones provisionales a menos que se realice la construcción de una casa habitación conforme al presente REGLAMENTO.
- ✓ Correrán por cuenta de EL RESIDENTE, los daños que cause el constructor, los subcontratistas o los proveedores en las calles, lámparas, tapas de registros, líneas eléctricas y/o servicios, otras construcciones, etcétera. Corresponderá a una sanción emitida por el CONSEJO DIRECTIVO.

ARTÍCULO 26.- La obra deberá tener visible su número oficial o el número de manzana y lote. Durante el proceso de edificación de la residencia, se colocará en un lugar visible, el permiso municipal de construcción.

ARTÍCULO 27.- Con respecto a los residuos y basura generada (excepto escombros, costales de cemento o mortero), es obligatorio que estos sean embolsados y colocados en un depósito de basura al pie del terreno, para estar en posibilidades de que sean recogidos por el servicio de limpieza; además, se deberá tener barrida la parte que corresponda a su obra o en su caso serán aplicadas las multas correspondientes para lo cual deberán proporcionar carta-compromiso firmada por el propietario de la obra, donde se precise que durante de la construcción mantendrá limpio y a su término retirará todo el escombros producido.

ARTÍCULO 28.- Todo RESIDENTE de mutuo acuerdo con EL COMITÉ DE ARQUITECTURA, se compromete a fijar la fecha para el inicio de la construcción de las edificaciones, anexando programa de obra y fecha probable de terminación de los trabajos, que no podrán exceder de 12 meses como máximo, en caso necesario deberá solicitarlo por escrito a EL COMITÉ DE ARQUITECTURA, soportando los motivos para la ampliación del plazo.

ARTÍCULO 29.- En caso de suspender la obra deberá dar aviso por escrito a LA ASOCIACIÓN, así como también tendrá que terminar sus fachadas, áreas exteriores, quedar perfectamente limpia la obra, y retirado el escombros que esta hubiere generado, así como también bardar el predio o colocar malla ciclónica, a manera de que no existan posibilidades de intrusión al mismo. LA ASOCIACIÓN realizará una visita de inspección para asegurarse del cumplimiento de estas indicaciones.

ARTÍCULO 30.- Los proyectos autorizados por las autoridades competentes y EL COMITÉ DE ARQUITECTURA deberán ser respetados íntegramente, cualquier cambio en los planos, estructuras, materiales de construcción, alteraciones o ampliaciones a construcciones existentes, deberán notificarse a la brevedad a LA ASOCIACIÓN para ser autorizadas.

ARTÍCULO 31.- EL RESIDENTE propietario y el constructor de las obras que no se apeguen a los proyectos autorizados por EL COMITÉ DE ARQUITECTURA, A LA ASOCIACIÓN Y AL REGLAMENTO a las autoridades competentes, conviene en llevar a cabo y a su propio costo las modificaciones indicadas por EL COMITÉ DE ARQUITECTURA o las autoridades competentes.

ARTÍCULO 32.- El aviso de terminación de obra se presentará ante la autoridad competente, recabado previamente el visto bueno de EL COMITÉ DE ARQUITECTURA, después de que se efectúe la inspección y se compruebe que corresponde con la licencia que se ha extendido y que se haya cumplido con todas las exigencias reglamentarias, procediéndose a la devolución del fondo de garantía.

REGLAMENTO INTERNO

ARTÍCULO 33.- El incumplimiento al presente reglamento tendrá una sanción mínima de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) en la siguiente forma: El CONSTRUCTOR Y/O RESIDENTE será amonestado de manera escrita. En tal evento, la infracción quedará debidamente anotada en el libro de actas, los responsables de sancionar el hecho serán los miembros del Consejo Directivo, quienes examinarán el caso y determinará una multa que no podrá ser inferior a \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS CON 00/100 M.N.), la cual será ejecutada por la Administración y deberá ser pagada por EL CONSTRUCTOR Y/O RESIDENTE infractor en un periodo no mayor a diez días hábiles a partir del día en que se estableció dicha multa.

REGLAMENTO INTERNO

ANEXO "B"

REGLAMENTO SOBRE LA TENENCIA DE MASCOTAS

INTRODUCCION:

Este reglamento, por temas de practicidad y aplicación, se maneja como documento anexo al REGLAMENTO INTERIOR DEL FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS RESIDENCIAL, formando parte integral del mismo.

El objetivo de este Reglamento es establecer la normatividad que permita a los residentes del fraccionamiento disfrutar de la compañía de sus mascotas en un ambiente de orden y respeto con los demás residentes del Fraccionamiento.

Artículo 1.- Con el propósito del goce o disfrute de mascotas en el Fraccionamiento, Los RESIDENTES, propietarios de mascotas deberán cumplir con las siguientes normas:

- A. Reportar personalmente en la administración cuando deseen tener temporal o permanentemente algún tipo de mascota y dar su descripción completa, a efecto de llevar un censo de las mascotas que habitan en el Fraccionamiento.
- B. El propietario de la mascota tiene las siguientes responsabilidades:
 - i. Asegurarse que la mascota no perturbe la tranquilidad de los Residentes.
 - ii. No permitir que su mascota realice sus necesidades en ninguna área común del fraccionamiento como son vialidades, los jardines, camellones, andadores, estacionamientos y, en general ningún área común ni privada del Fraccionamiento. En caso que llegase a pasar, el RESIDENTE tendrá la obligación de recoger y limpiar las heces. Lo anterior no exime de la posibilidad de que personal administrativo, de vigilancia, mantenimiento y/o residente que reporte a la administración sean sancionados económicamente por dicho acto.
 - iii. Deberá demostrar que su mascota está vacunada, entregando cada año, en la administración, copia de la cartilla de vacunación en donde se indique la vigencia de las vacunas.
 - iv. Asegurarse que la mascota no presente enfermedades de cualquier índole, obligándose a llevar a su mascota a una atención médica por parte de un veterinario y así evitar que contagie a otras mascotas.
 - v. Hacerse responsable de los daños que la mascota pueda causar y la reparación de los mismos.
- C. Solo se permitirán mascotas tipo doméstico tales como: perros, gatos, hurones, cuyos, etcetera. Queda estrictamente prohibido tener mascotas exóticas y/o animales salvajes. O de crianza. No se permitirá la posesión de animales de naturaleza ruidosa, peligrosa, desagradable, nociva o que expidan olores fétidos.

REGLAMENTO INTERNO

- D. Para el caso de los daños y perjuicios que pudiesen ocasionar dichos animales a terceros o alguna de las áreas verdes o de equipamiento del FRACCIONAMIENTO; los propietarios de éstos serán responsables legalmente.
- E. Invariablemente, todos los perros deberán ser traídos con correa (y bozal en caso de ser agresivos), y los perros clasificados como razas grandes y extragrandes, deberán andar con correa y bozal, de ninguna manera podrán andar sueltos por ningún área común.
- F. Si algún residente se ve afectado, ya sea por suciedad, ruidos o potencial agresividad de alguna mascota, el Consejo Directivo a través de la administración exigirá al Residente que solucione la situación, de no ser así se podrá recurrir a las autoridades de salubridad del municipio de Alvarado, y en casos extremos, se le puede exigir que se deshaga de su mascota.
- G. Los colonos que cuenten con animales domésticos, deberán mantenerlos en todo momento dentro de su propiedad, quedando estrictamente prohibido sacarlos a las áreas comunes sin vigilancia del propietario,

En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas antes mencionadas, se aplicarán las siguientes sanciones:

- 1ª. Incidencia: se hará acreedor a un acta administrativa,
- 2ª. Incidencia: se tendrá una sanción de \$500.00 pesos (quinientos pesos con 00/100 M.N.).
- 3ª. Incidencia: se tendrá una sanción de \$1,000.00 pesos (mil pesos con 00/100 M.N.).
- 4ª. Incidencia y subsecuentes se tendrá una sanción de \$1,500.00 pesos (Un mil quinientos pesos con 00/100 M.N.).

Una vez que se cometa el hecho u omisión por se levantará acta, dándole la oportunidad para que haga observaciones o presente pruebas en un plazo de cinco días.

Una vez concluido el plazo, el Consejo Directivo, determinará si el hecho u omisión de que se trata constituye un incumplimiento y de así considerarlo deberá solicitar el pago de la sanción a que se refiere el presente reglamento.

Adicional a las sanciones económicas, el propietario de la mascota deberá de pagar por los daños y perjuicios que su mascota haya causado por comportamientos agresivos o daño a la propiedad privada de algún

Residente, o de Área Común. En caso de ser sancionado en una primera ocasión y permanecer sin reincidencia por 6 meses, se eliminará el historial de incidencias de esta cláusula.

REGLAMENTO INTERNO

ANEXO "C" DEL CONTROL DE ACCESO Y VIGILANCIA DEL FRACCIONAMIENTO

INTRODUCCION:

Las consignas de seguridad tienen como objetivo el de plasmar los lineamientos de operación del personal de vigilancia, así como de las obligaciones tanto de los vecinos residentes, visitantes y proveedores de servicios, como la asociación de vecinos las lomas residencial, representados por el consejo directivo.

Dichas consignas tienen el propósito de dar seguimiento exclusivamente a los protocolos de seguridad de la entrada y salida del fraccionamiento, de los residentes, visitantes y proveedores de servicios varios. Así como la vigilancia de los bulevares y calles de circuitos obligándose a mantener el orden, la supervisión y su aplicación. Los propietarios de casas, fideicomisos, lotes, condominio o arrendadores de dichos inmuebles serán los únicos responsables de la seguridad de sus propiedades

Todos los propietarios de casas, fideicomisos, lotes, condominios o arrendadores, deberán conocer dichas consignas para que colaboren a que se mantenga el orden, la disciplina y la aplicación puntual de las consignas en beneficio de todos los que vivimos en Lomas Residencial, así mismo podamos prevenir posibles contingencias de robo, ingreso de personas extrañas y proteger la seguridad dentro del fraccionamiento

Las presentes consignas deberán ser aplicadas de manera estricta y sin excepciones a partir de las 00:00 horas del día 28 del mes de agosto de 2018. Todo residente se sujetará a dichas consignas de acuerdo al Artículo Quinto Inciso Tres de los Estatutos de la Asociación de Vecinos de las Lomas Residencial A.C.

El punto principal de control será la caseta de vigilancia que se encuentra situada a la entrada del fraccionamiento Las Lomas Residencial

Estas consignas aplican a residentes, propietarios de lotes baldíos, fideicomisos, contratistas de construcción, personal administrativo, operativo, domestico, jardineros, trabajadores de la construcción y a todos los visitantes del fraccionamiento sin excepción

Es importante señalar que los servicios que se contratarán a empresas de seguridad privadas, están limitadas únicamente a la vigilancia expuesta en las presentes consignas y son acciones que se llevan a cabo gracias a las cuotas de mantenimiento que aportan de manera regular y puntual los residentes propietarios, arrendatarios y fideicomisos

El comité de seguridad cada dos meses durante los próximos seis meses y posteriormente de esa fecha cada tres meses, revisará, evaluará los resultados y en su caso tomará las medidas para actualizar o modificar las consignas o renovar al proveedor de seguridad. En caso que suceda esto se les informará sobre dichas actualizaciones por los medios formales de la Asociación

Para que los residentes se familiaricen y conozcan los colores de tarjetones de identificación de los visitantes que ingresen al fraccionamiento, se colocará pasando la pluma de entrada un letrero señalando el color y la referencia de identificación

Personal de Vigilancia

1.- El personal de vigilancia se presentarán a su jornada de trabajo 10 minutos de anticipación de la hora señalada de su turno laboral, con el fin de recibir, sin prisa las novedades y pendientes que les entregará el turno anterior

REGLAMENTO INTERNO

- 2.- Deberán presentarse a los servicios bien aseados, tanto en su persona como vestuario y calzado. No podrán retirarse de su custodia hasta que sean relevados
- 3.- Queda estrictamente prohibido presentarse con aliento alcohólico o estado de ebriedad en áreas y horas de trabajo
- 4.- Está prohibida todo tipo de actividad que distraiga su trabajo como lectura de periódicos, revistas, utilización de celulares, así como socializar con el personal de servicio y no tener relación alguna de amistad.
- 5.- Deberá cuidar el orden y el buen comportamiento de las personas dentro del fraccionamiento
- 6.- Deberá tratar con respeto y amabilidad a todas las personas que le soliciten alguna información u orientación, así como el buen trato al residente y visitante
- 7.- Queda prohibido que reciban productos, desechos o regalos de cualquier tipo por parte de residentes o visitantes
- 8.- No deberán tratar de reparar algún mobiliario, ni ninguna otra actividad que no sea la suya, para no distraer su función de vigilancia
- 9.- Llevarán una bitácora sobre las novedades que se presentaron durante el turno. Se entregará al término del mismo al personal administrativo encargado para tal fin para su seguimiento y evaluación
- 10.- Los rondines en motocicleta se harán en promedio cada 50 minutos durante el día y por la noche cada 40 minutos

Control de Acceso (Protocolo)

El objetivo es controlar e identificar plenamente al personal de empleados que ingresa a laborar y evitar el acceso de personas extrañas. Así como supervisar y aplicar correctamente las consignas de vigilancia para el correcto ingreso de los residentes, y visitantes en general.

- Todos los empleados, contratistas y proveedores de servicios (Empleados domésticos o de servicios, trabajadores de la construcción, proveedores de servicios varios, técnicos y demás que tengan un fin lucrativo), podrán ingresar al fraccionamiento en los días, horas, establecidos en las presentes consignas identificándose previamente con las acreditaciones expedidas por la administración.
- Estos horarios comprenden sin excepción de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 Hrs. y sábados de 8:30 a 14:00 Hrs.
- Todo personal que salga con bolsas de todo tipo, mochilas, paquetes, etc., el personal de vigilancia se las revisará al momento de su salida.
- Si algún proveedor de servicios solicita ingresar el domingo o cualquier hora distinta a la permitida. El residente deberá autorizar dicho ingreso, solicitando a través de una carta especificando el motivo por el que va a ingresar el proveedor de servicio y establecer el tiempo que se llevará para dicho servicio o bien hará una llamada telefónica a la caseta de vigilancia mencionando el motivo del ingreso, duración del trabajo o servicio, domicilio, teléfono y nombre del residente que autoriza. (El guardia de seguridad llenará un formato con todos estos datos)

REGLAMENTO INTERNO

- Para aquellos proveedores de servicios que ingresen los domingos u horarios no permitido. El personal de seguridad deberá corroborar en el domicilio al momento de cumplirse el tiempo acordado y supervisar que él o las personas visitantes se hayan retirado de acuerdo a los protocolos de salida.
 - Después de las 18:30 hrs de lunes a viernes y sábados después de las 14:30 de la tarde ningún trabajador, proveedor de servicios deberá circular en bulevares y circuitos, si estos se encontraran aun dentro del fraccionamiento el vigilante les pedirá con respeto desocupen las instalaciones del fraccionamiento. Solo podrán circular aquellas personas que tengan permitido permanecer de acuerdo a la autorización del residente previamente informado en la administración o la caseta de vigilancia.
 - Los servicios de mudanza que deseen salir deberán contar con la autorización por escrito y sellada por parte de la administración, sin este requisito no podrá salir ninguna mudanza o camioneta con mobiliario o enseres domésticos, así como equipo electrónico y línea blanca
- 1.** Los vigilantes aplicarán el protocolo de ingreso de automóviles, camionetas y camiones, de proveedores varios y trabajadores que entran y salen del fraccionamiento
- El conductor entregará su identificación personal, en caso de traer personal a su cargo o acompañantes, estos deberán pasar a registrarse al área correspondiente y dejar una identificación para su ingreso.
 - El vigilante les pedirá le muestren la carga y destino, en su caso la apertura de cajuelas y anotar el domicilio destino, realizar una llamada telefónica para corroborar que el visitante lo van a recibir. (El proveedor deberá traer el teléfono del destinatario de la mercancía)
 - En caso de no encontrarse el residente para recibir dicha mercancía. El vigilante le negará la entrada al proveedor. En caso de su ingreso se le entregará un marbete determinado.
 - Para el caso de contratistas o constructores deberán llamar previamente a la administración con la señorita encargada y notificarle que llegará una carga o materiales a determinado domicilio y proporcionará el nombre de la persona que lo recibirá. El vigilante corrobora en la administración dicha solicitud para permitir el ingreso del proveedor (La unidad cargada deberá esperar se autorice su ingreso, colocándose en un área que deje libre el transito), si es autorizado su ingreso deberá portar un marbete determinado.
 - En caso que el visitante o trabajador pretenda sacar objetos, materiales o cualquier tipo de equipo, deberá mostrar por escrito y firmado por el residente y/o de manera verbal con una llamada telefónica el residente deberá autorizar la salida. En caso de que no se cumpla con este requisito el vigilante no dejará salir por ningún otro motivo dichos muebles, objetos, materiales o cualquier otro tipo de equipos.

REGLAMENTO INTERNO

- Los taxis registrarán el nombre del conductor, su identificación y apertura de cajuela. Si el visitante o pasajero no contara con la información del residente, como el teléfono, domicilio, etc. En caso contrario el vigilante buscará en su base de datos el teléfono del residente a visitar para llamarle y autorizar la entrada. Si solo existiera el domicilio el vigilante deberá acompañarlo a su destino y verificar que fue recibido el visitante. Los taxis circularán con marbete determinado.. Al retirarse el taxi deberá cumplir con el protocolo de salida

2.- Para los visitantes en general:

- el conductor del vehículo entregará su identificación personal, se revisará la cajuela, informa el domicilio a visitar y el teléfono. Se realiza la llamada telefónica al residente que visita, si no se encuentra el residente a visitar se le negará el acceso al fraccionamiento. Si el visitante no contara con el teléfono del residente, deberá proporcionar el domicilio o nombre del residente para localizarlo en la base de datos correspondiente y llamar para que se autorice dicho ingreso (El teléfono del residente es confidencial y no se le podrá proporcionar al visitante)
- Al pasar el protocolo de entrada, se les dará un marbete determinado que deberán colgar en el retrovisor de su vehículo, que al finalizar su visita recibirán a cambio su identificación presentada, previo protocolo de salida

3.-Solo los residentes sin adeudo de sus cuotas podrán tener acceso automático al fraccionamiento por medio del sistema de la Tag

- Para poder tener habilitado dicho tag el residente deberá estar al corriente de sus pagos o no estar en morosidad más allá de los últimos dos meses.
- Los requisitos para obtener la tag son: estar al corriente de sus pagos, entregar copia de la tarjeta de circulación de cada vehículo, identificación del propietario o arrendador de la casa o lote, Las tag son intransferibles ni se podrán adjudicar a vehículos que no radiquen en el fraccionamiento
- En caso de no estar al corriente, se le entregará un marbete determinado y lo portaran en el espejo retrovisor de su vehículo para que se identifiquen como residentes. Para obtener dicho tarjetón serán los mismos requisitos anteriores. Su ingreso y salida será por el carril de visitantes sujetándose solamente a la revisión de la cajuela, evitando la llamada telefónica y el domicilio.

4.-Requisitos para el ingreso del contratista o constructor:

- El contratista o Constructor acudirá a las oficinas administrativas en el horario de 9:00 a 14: horas de lunes a sábado con la Srita fulana de tal coordinadora de dicha trámite. Para dar de alta a trabajadores que estarán en dicha obra. Los requisitos serán los siguientes;
- El representante autorizado por el contratista o constructor entregará un listado vigente de los empleados que solicitan ingresar y presentará;
- Una copia de identificación de cada trabajador

REGLAMENTO INTERNO

- Una copia de las tarjetas de circulación de los vehículos que ingresaran regularmente para dichos trabajos
- Copia de identificación de los operadores de dichos vehículos
- Esta lista será turnada a las áreas de la caseta de vigilancia a fin de que cuenten con un listado del trabajador y dejen pasar únicamente al personal que aparece en ella. En caso de actualizarla se podrá hacer en el momento que se requiera con el seguimiento del representante o encargado del contratista al actualizar dicha lista en la administración, esta última sustituirá a la anterior
- Se le entregará al contratista un marbete determinado para ser portado en el retrovisor de cada vehículo que documente e ingresará bajo los protocolos existentes. Si no es visible dicho tarjetón serán retirados los vehículos del fraccionamiento o no se les permitirá la entrada al recinto habitacional. Ningún vehículo de contratista o constructor deberá portar tag.

5.-Para el ingreso de trabajadores independientes que tienen trabajo con regularidad dentro del fraccionamiento, deberán llenar el formato expedido por la administración en cada uno de sus ingresos. A excepción de que los trabajadores que haya ingresado más de 5 veces al fraccionamiento y el residente envíe aviso oportuno de su contratación.

- El vecino podrá acudir a la administración a reportar en caso de alguna anomalía o la falta de cumplimiento de su prestación de servicio acordada. De manera que quedará asentada para que en la actualización del siguiente permiso se tomen en cuenta estos incidentes para continuar con el permiso de ingreso o bien buscar soluciones donde se beneficie ambas partes
- De la misma manera el prestador de servicio podrá manifestar alguna anomalía recibida sobre el servicio prestado
- En caso de que el trabajador independiente cuente con automóvil, camioneta o bicicleta deberá portar un marbete determinado y sujetarse a los protocolos de entrada y salida existente.
- Estos trabajadores estarán identificados dentro del fraccionamiento con el marbete señalado y serán responsables de mantenerlos a la vista de los vigilantes para su supervisión

6.-Las trabajadoras domesticas

- El residente deberá acudir a las oficinas de la administración para dar de alta al personal doméstico de 9:00 a 14:00 Hrs. Los requisitos serán: Identificación oficial, comprobante de domicilio y el format proporcionado por la administración y debidamente firmado por el residente.
- Deberán portar una credencial con fotografía con los siguientes datos: nombre completo, edad, domicilio laboral, nombre del patrón o de quien la contrató, teléfono personal y del trabajo, el sello de la administración, firmado por el residente.
- El personal doméstico deberá portar dicha tarjeta de identificación expedida por la administración, misma que deberá actualizarse cada tres meses.

ANEXO “D”

TABLA DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO

INTRODUCCION:

Este reglamento, por temas de practicidad y aplicación se maneja como documento anexo al REGLAMENTO INTERIOR DEL FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS RESIDENCIAL, formando parte integral del mismo.

ARTICULO 1.-Dada la naturaleza del Fraccionamiento y basado en el respeto a los demás Propietarios y arrendatarios, en la Tabla siguiente, se establecen las sanciones que se aplicarán en cada caso a aquél o aquéllos Residentes, Arrendatarios o poseedores que incumplan los lineamientos de orden establecidos en el presente Reglamento Interno del Fraccionamiento.

ARTICULO 2.-Una vez que se cometa el hecho u omisión se levantará acta, dándole la oportunidad a quien se señala para que haga observaciones o presente pruebas en un plazo de cinco días.

Una vez concluido el plazo, el Consejo Directivo, determinará si el hecho u omisión de que se trata constituye un incumplimiento y de así considerarlo deberá solicitar el pago de la sanción a que se refiera el presente reglamento para el caso concreto.

ARTICULO 3.- LOS RESIDENTES podrán inconformarse, por escrito en un plazo máximo de 10 días mediante escrito de aclaración, en contra de las determinaciones de pago de cuotas de agua o mantenimiento o la imposición de sanciones cuando las consideren inadecuadas o erróneas, el escrito de aclaración deberá contener:

- a) El Nombre del Residente que presenta la aclaración
- b) La narración de los hechos motivo de la aclaración.
- c) La sanción o determinación en contra de la que se inconforman
- d) Las razones que motivan la aclaración, así como las pretensiones de la aclaración.

REGLAMENTO INTERNO

ARTICULO 4.- El escrito de aclaración no suspende las obligaciones de pagos de cuotas o sanciones.

En caso de que se le dé la razón al RESIDENTE se le comunicara por escrito, aplicando en su caso el saldo que le resulte favorable, en su cuenta para pagos de cuotas mensuales futuras.

TABLA DE SANCIONES	
DESCRIPCIÓN DE LA FALTA	SANCIÓN
Dejar basura indebidamente confinada en el exterior de su domicilio cuando no sea fecha en que pasa el camión recolector.	1er. Aviso: llamada de atención por escrito. 2do. Aviso y subsecuentes: sanción de \$500.00 (QUIIENTOS PESOS CON 00/100 M.N).
Tirar basura en vialidades o ensuciar área común.	
Tirar algún tipo de líquido que dañe o manche de forma permanente la superficie de las vialidades del fraccionamiento. (Por ejemplo aceites, ácido, pintura, etc.)	Llamada de atención por escrito y Sanción de \$1000.00 (un mil pesos con 00/100 M.N). Además, el residente estará obligado a desmanchar y/o reparar el daño causado a la superficie de las vialidades del fraccionamiento.
Faltas de respeto al personal de seguridad, de Administración o del Consejo Directivo.	Sanción mínima de \$1000.00 (quinientos pesos con 00/100M.N.)

REGLAMENTO INTERNO

<p>Incumplimiento de las instrucciones dadas conforme al Reglamento interno.</p>	
<p>Residentes o arrendatarios que incumplan el Reglamento sobre la Tenencia de Mascotas</p>	<p>1ª.Incidencia: se tendrá una sanción de \$500.00 pesos (QUINIENTOS PESOS CON 00/100 M.N.). 2ª.Incidencia: se tendrá una sanción de \$1,000.00 pesos (MIL PESOS CON 00/100 M.N.). 3ª.Incidencia y subsecuentes se tendrá una sanción de \$1,500.00 pesos (UN MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 M.N.).</p> <p>Nota: adicional a las sanciones económicas, el propietario de la mascota deberá de pagar por los daños y perjuicios que su mascota haya causado a terceras personas.</p>
<p>Para propietarios o arrendatarios: estacionarse en lugares que no correspondan, obstruyendo la circulación vehicular o banquetas peatonales. En base a lo establecido en el reglamento de tránsito estatal.</p>	<p>1er. Aviso: llamada de atención. 2do. Aviso: sanción de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS CON 00/100 M.N.). 3er. Aviso y subsecuentes sanción de \$1000.00 (UN MIL PESOS 00/ctvs.) e Instalación de inmovilizador.</p>

REGLAMENTO INTERNO

<p>Tener música a alto volumen en su domicilio, fuera de horarios permitidos. La modificación al numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-081-semarnat-1994, establece que para la zona residencial el límite máximo permisible de nivel de sonido de ponderación "A" emitido por fuentes fijas es de 55 decibeles (dB) entre las 6:00 y las 22:00 horas y de 50 de las 22:00 a las 6:00 horas.</p>	<p>1er. Aviso: llamada de atención por escrito. 2do aviso y subsecuentes.-Sanción de \$1000.00 (UN MIL PESOS CON 00/100M.N.)</p>
<p>Estar en áreas comunes con comportamientos que alteren la moral y la tranquilidad del Fraccionamiento.</p>	
<p>Daños causados a las instalaciones del Fraccionamiento. (Vialidades, Jardines, áreas comunes, etcétera)</p>	<p>Pago total del daño y sanción de hasta 3 tres cuotas promedio de mantenimiento vigente, de acuerdo a lo que previo análisis, determine el Consejo de administración. Excepto para los casos de barreras de acceso y salida, transformadores, luminarias, postes, guarniciones y banquetas que serán cuantificados de acuerdo a los daños y perjuicios ocasionados.</p>
<p>Constructores Residentes y/o, arrendatarios que incumplan el Reglamento sobre el Proyecto Arquitectónico y de Construcción.</p>	<p>Sanción de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100M.N.)</p>

