

LOS MANZANOS

REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO

Lic. David Arcevedo
Secretaria SEA Reyna.

32719428.

1. Disposiciones Generales.

- 1.1. Todos los residentes son participantes del Comité de Junta de Mejoras del Fraccionamiento *Art. 29*
- 1.2. Cumplir con las Aportaciones Mensuales vigentes, para el mantenimiento de las áreas comunes y servicios tales como el alumbrado, recolección de basura, jardinería de áreas comunes y jardines frontales de las residencias, control de acceso y vigilancia del condominio, por lo que es obligación de todos estar al día de esta participación. (Para mayor información pase al punto 7.3) *Art. 28 34*
- 1.3. Asistir a las juntas, las cuales serán convocadas al menos con 48 horas de anticipación (salvo casos de extrema urgencia), o al menos estar enterado del o los temas tratados. Si por alguna razón no se puede asistir a la reunión general, podrá otorgarle su voto a otro vecino, mediante una carta-poder simple la cual deberá presentarse al inicio de la reunión, de lo contrario, su inasistencia se tomará como voto a favor del acuerdo al que se llegue con la mayoría de los asistentes. *Art. 24*
- 1.4. Los vecinos deberán pasar a la administración a cubrir el importe de sus aportaciones a más tardar el día 15 de cada mes, de lo contrario, se le enviará un cobrador al domicilio, agregándose al monto adeudado lo correspondiente por cargos financieros. El interés moratorio será de \$ 150.00 ciento cincuenta pesos mensuales acumulados. *Art. 24 Fracc. VIII, Art. 34*
- 1.5. Queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de negocio y por consecuencia, queda prohibida la instalación de anuncios, sea cual sea el tipo de este.
- 1.6. Deberá evitarse la actividad comercial dentro del Fraccionamiento que implique volantes, anuncios, o cualquier tipo de publicidad visible o auditiva.
- 1.7. Está prohibido tirar basura, ramas, escombros o cualquier tipo de desperdicios en las vialidades y áreas comunes. *Art. 13*
- 1.8. Será responsabilidad del propio vecino de mantener limpia su acera y parte correspondiente de su calle. *Art. 31*
- 1.09. Será responsabilidad de los padres el permitir que sus hijos jueguen en las calles. La velocidad máxima dentro del Fraccionamiento es de 20 kilómetros por hora. Indique este punto a sus visitas. *Art. 31*
- 1.10. Será responsabilidad del vecino cuando tenga algún evento o reunión informar a sus invitados que no invadan los lugares de estacionamiento de sus vecinos, por lo que los invitados deberán estacionar sus vehículos solo en aquellos lugares destinados a este uso. Los colonos se harán responsables directos del comportamiento de sus invitados. *Art. 31*

1.11. No se permitirá que las mascotas anden libremente por las calles o áreas comunes, solo podrán pasearse sujetas con correas (en caso que puedan representar un riesgo para cualquier otro vecino o sus bienes, tales como perros o gatos) y haciéndose responsables los propietarios de la recolección inmediata de los excrementos generados por sus mascotas.

1.12. Es obligación de cada vecino notificar a seguridad y a la administración en caso de tener trabajadores laborando en casa, para que se les permita la entrada sin ningún contratiempo, caso contrario se negará el acceso. Con la información proporcionada por el vecino se llevará un control mediante lista de hora de entrada y salida del personal, al igual que personal de construcción y personal de Fomento, la cual será responsabilidad del servicio de seguridad y monitoreada por la Administración. Art. 4, 17, 28

1.13. Para evitar cualquier mal entendido o roce innecesario con los elementos de seguridad, todas las reclamaciones u observaciones deberán ser entregadas a la Administración. Art. 28

1.14. Respetar las áreas públicas, mantener las buenas costumbres. Toda persona que sea sorprendida haciendo mal uso de los jardines o en actos inmorales será consignada a las autoridades. Art. 13

1.15. Queda prohibido promover cualquier culto religioso de casa en casa.

1.16 Queda prohibido utilizar las áreas comunes para realizar eventos particulares tales como fiestas infantiles. (Estacionamientos y calles) Art. 3

1.17 Para una mejor convivencia en el fraccionamiento queda prohibido tener música elevada después de las 12:00 a.m. de domingo a jueves, los viernes y sábados no hay límite de horario. (Se le informará en el acto cuando no se cumpla con el reglamento)

1.18 Se prohíbe pisar el pasto de las casas de los condóminos, esto para su mejor conservación y tengamos un mejor lugar para vivir. Art. 3

1.19 Antes de comprar vender o rentar deberá de estar al corriente de las cuotas de mantenimiento.

1.20 Las mudanzas deberán ser anunciadas con al menos 24 horas de anticipación, al Administrador y a Caseta de Vigilancia, presentando por escrito la relación del personal, compañía y teléfonos para ingreso o retiro de enseres hacia y desde el condominio. No se le permitirá la entrada a la mudanza si no está al corriente de las cuotas de mantenimiento. Art. 28

Asimismo, y con igual anticipación, quien se vaya a mudar hacia o del Fraccionamiento, condominio, debe acreditar estar al corriente en las cuotas de mantenimiento. Si es arrendatario, además debe contar con la autorización escrita de la Administración. De no cumplir con estos requisitos, la mudanza no será autorizada para su ingreso o salida por la comunidad. Cualquier situación anómala detectada en el traslado de enseres será comunicada de inmediato a la Administración, Caseta de Vigilancia y en su caso a las autoridades correspondientes. Art. 28

El horario permitido para la mudanza es el siguiente:

Lunes a Viernes de 9:00 a.m. a 6:00 p.m.

Sábados y Domingo y días festivos de 10 a.m. a 4 p.m.

Por motivos de seguridad no se permiten mudanzas fuera de horario.

2.- Ingreso al Fraccionamiento.

2.1. El ingreso al fraccionamiento podrá hacerse de las siguientes maneras:

- RESIDENTES: (Vecinos, Condóminos)
- Visitantes de condóminos:
- Identificándose como visitante de alguno de los residentes, previa verificación telefónica por parte del personal de vigilancia con el residente por visitar.
- Visitantes interesados en la compra o renta de casa-habitación, para lo cual debe seguir el siguiente procedimiento:
- Identificándose como interesado en conocer el fraccionamiento o adquirir una vivienda, para lo cual se le informará a la oficina de ventas para que atienda al visitante. Estas visitas solo podrán realizarse en el horario en el que opere la oficina de ventas.

2.2. El acceso al fraccionamiento entrada y salida será mediante el uso de control remoto para las puertas de acceso vehicular, es requisito que todo condómino debe tener control remoto por vehículo, se controlará de 7:00 a 22:00 Hrs. se cierran los cancelos y estos deberán ser operados manualmente por el personal de vigilancia o mediante el control remoto que estará a la venta, solo para residentes.

En caso de no tener Control Remoto el servicio de vigilancia deberá apegarse al procedimiento de ingreso citado en el 2.1.

Para el caso de salida el servicio de seguridad debe de revisar el automóvil de salida.

2.3 El horario de entrada de camiones de carga pesada externos como lo son el gas, agua entre otros será de la siguiente manera:

Lunes a viernes de 9 a.m. a 6 p.m.

Sábado a Domingo de 10 a.m. a 4 p.m.

Días festivos de 10 a.m. a 4 p.m.

En caso de alguna solicitud por el condómino por caso de urgencia derivado de la falta de Gas, debe de comunicarlo al servicio de seguridad.

2.4 Cualquier persona que desee tener las obligaciones y consignas de la vigilancia las podrá pedir a la administración.

3. Vialidades y Estacionamientos.

3.1. La circulación por las vialidades del fraccionamiento deberá de hacerse a una velocidad máxima de 20 Km/h, no está permitido que conduzcan personas que no tengan permiso de conducir, excepto aquellos identificados plenamente como de uso infantil, bajo la supervisión y responsabilidad de un adulto.

3.2 Cada residencia cuenta con espacios destinados para el estacionamiento de vehículos, por lo que deberán de abstenerse en la medida de lo posible de usar las vialidades como estacionamiento (y con esto reducir el riesgo de daños en los vehículos) y de invadir las entradas a las cocheras de otras residencias diferentes a la propia. Existen también espacios de estacionamiento destinados para los visitantes, por lo que estos deberán de acatar esta disposición; el área de circulación

peatonal (área de banqueta) deberá mantenerse libre todo el tiempo, incluso en la periferia del Club Privado.

3.3. Los asistentes deberán respetar los señalamientos y deberán de estacionarse de acuerdo a los cajones que se indican sin invadir el que se encuentre a sus lados, respetando las áreas verdes.

El Fraccionamiento no se hace responsable de los vehículos ni de los objetos dejados en ellos.

En el supuesto de que las personas involucradas en un accidente no se pusieren de acuerdo en cuanto a sus responsabilidades, El Fraccionamiento podrá solicitar la intervención de las autoridades correspondientes.

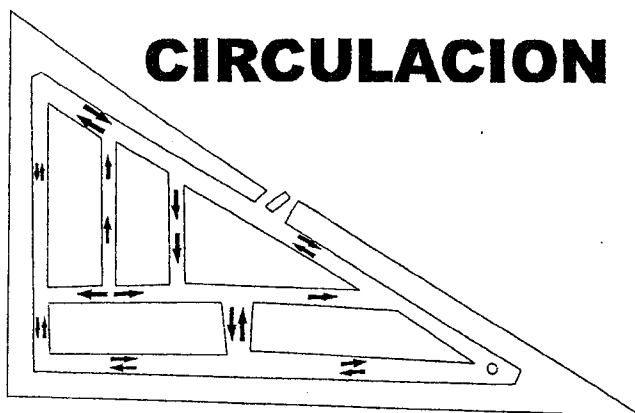
3.4. En los estacionamientos para visitantes no habrá preferencia ni lugares exclusivos o apartados con excepción de los cajones de estacionamiento reservados para personas discapacitadas.

3.5. Por no formar parte del estacionamiento, se prohíbe terminantemente estacionarse en el área de salida del Club o pórtico.

3.6. Como se expresa en el punto 3.2 que no se puede estacionar en la periferia del fraccionamiento, se informará al condómino por medio de la vigilancia como primera instancia, al no mover su carro o ponerlo nuevamente se le darán avisas pegados a su auto, al no moverlo o ponerlo de nuevo se le multará por medio de la mesa directiva, al seguir dejándolo ahí se le quitará el automóvil con grúa al no estar cumpliendo con las normas del fraccionamiento.

3.7 solo se permitirá a los visitantes estacionarse en el estacionamiento de visitas y los condóminos que tengan 3 autos deberán de ponerlos en las zonas donde no hay condóminos y hay espacio para visitantes.

3.8 Se recomienda en el fraccionamiento para seguridad de los condóminos la siguiente circulación:



3.9 No se podrá tener automotores mayores a una capacidad de 4 toneladas a menos que se tenga la autorización de la administración y mesa directiva. Tampoco se podrá tener en las calles ni en propiedades que no sean del dueño, remolques, lanchas, entre otros.

4. Recolección de Basura.

4.1. El servicio de recolección de basura se dará de manera domiciliaria, realizándose de la siguiente manera:

Lunes, miércoles, viernes: Orgánica (color verde) y Sanitaria (color naranja)

Martes, jueves y sábados: Inorgánico (color azul)

4.2 La recolección será diaria y tendrá que estar lista en su estacionamiento de los autos de las 11:00 a.m. a 12:00 p.m., esta será recolectada por el fraccionamiento a más tardar a las 2:00 p.m.

4.3 Se tendrá que sacar la basura del día que se recolecta y con bolsas del color que le toca, listón, o alguna insignia que determine el color.

4.2. Es muy importante que dicha clasificación se realice correctamente, pues la basura será depositada en contenedores dentro del fraccionamiento y la basura inorgánica será retirada solo al llenarse el contenedor correspondiente. Toda la basura inorgánica tendrá que estar limpia y no deberá de contener comida ni desperdicios de alguna otra sustancia, ya que el fin de ella será reciclarla. Las botellas de plástico deberán estar limpias y aplastadas para que no hagan mucho volumen.

5. Modificaciones a construcciones o ampliaciones.

Art 4.17

Con la finalidad de mantener la imagen del conjunto de residencias del fraccionamiento, no se permite la modificación ni la ampliación a las construcciones originales, salvo aquellas que estén previamente autorizadas por el Comité Técnico determinado por la Junta de Vecinos, así como por la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga y la administración. Para mayor información ver el reglamento de construcción del fraccionamiento.

Le informamos que el horario de albañiles es de 8:00 a.m. a 6:15 p.m. de lunes a viernes, los sábados es de 9:00 a.m. a 2:30. P.m.

Para que UD pueda realizar trabajos en su casa como: Modificaciones exteriores, en los patios, bardas, entre otros tendrá que pedir autorización a la administración y mesa directiva antes de realizarlos, la vigilancia no permitirá el ingreso a Trabajadores si no se tiene la debida autorización.

6. Uso del Suelo.

Art 1 del regimen de Propiedad y Condominio

El Fraccionamiento Residencial Los Manzanos se conservará con el uso de suelo con el que fue autorizado por el H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, es decir, la totalidad de los lotes se utilizarán para la construcción de casas habitación y estas serán para vivienda unifamiliar sin poder destinarlos de manera total o parcial a usos comerciales o industriales.

Para cualquier duda consultar el reglamento de construcción del fraccionamiento.

7. Costos de Mantenimiento.

7.1 La cuota de mantenimiento será de \$ 1,000.00 mil pesos mensuales para las casas, y \$ 550.00 pesos para los terrenos, se considerará pago de mantenimiento Casa cuando su construcción tenga más del 50% de avance.

Pagará \$1,000.00 mil pesos mensuales.

“En caso de que el terreno continúe como terreno-jardín sin construcción para casa habitación este seguirá considerándose como cuota de terreno.”

7.2 Los residentes del Fraccionamiento, deben contribuir al mantenimiento de los servicios generales, mediante el pago mensual de su cuota. Esta colaboración contempla:

- El pago de la energía eléctrica y mantenimiento del alumbrado público.
- El costo de la energía eléctrica y mantenimiento de la caseta de vigilancia, cerca electrificada y portón automático.
- El costo del servicio de vigilancia privada.
- Limpieza y mantenimiento de áreas verdes.
- Teléfono de caseta de ingreso
- Mantenimiento de la planta de tratamiento, pozo de agua, hidroneumáticos y planta de luz.
- Administración del condómino
- Consumibles de jardinería
- Papelería para el fraccionamiento
- Jardinería en los frentes de las casas.
- Recolección de basura.
- Desazolve de pozos de absorción de captación de aguas pluviales en vialidades.
- Limpieza de alcantarillas.
- Mantenimiento de la red general de suministro de agua y electricidad.

7.3 El servicio de jardinería del fraccionamiento incluye lo siguiente:

- 1) Se le riega el pasto (En tiempo de lluvias se riega menos o si es necesario)
- 2) Se le corta el pasto (Se cortará cada que sea necesario)
- 3) Se le arreglan las plantas y cajetes
- 4) Las plantas que estén dentro de la zona de la cochera también se les regarán y se les hará el servicio de corte.
- 5) Si una planta tiene plaga o alguna enfermedad o por alguna otra cosa se muere, el fraccionamiento no se responsabiliza de reponer esa planta, árbol u hierba que se tenga como decoración.
- 6) Se le fumiga el pasto y las plantas cada que sea necesario.
- 7) No incluye abono para el pasto, si es necesario se le comunicará para que el condómino lo proporcione.

Si no se le está dando el debido cuidado a su pasto o plantas, por favor de informarlo por escrito a la administración inmediatamente.

7.4 Las personas que deban 2 meses de cuota de mantenimiento, o deban recargos por más de \$ 300.00 pesos se les dejará de cortar el pasto de su casa, no se les regará ni se les pondrá los herbicidas necesarios, si el pasto se seca y tiene que cambiarse el fraccionamiento no se hace responsable por ello, el condómino deberá de reponerlo, se les dejará de recolectar la basura y tendrán que hacerse cargo ellos mismos además de desconectarles los controles de acceso.

8. Cuotas Extraordinarias.

Con el fin de llevar a cabo diversas acciones no rutinarias ni planeadas tales como la sustitución de jardinería después de una helada, o la reposición de una bomba de agua, etc, y previa autorización de la Asamblea de Colonos, podrá solicitarse una Cuota Extraordinaria, que podrá ser trimestral, semestral o anual. Con estas cuotas se deberá formar un fondo destinado a la cobertura de gastos imprevistos.

“Con base en el Art. 26 – fracc. VII. En la que se menciona lo siguiente “Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para imprevistos y para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.”, en el que este fondo de reserva se constituirá por las cuotas extraordinarias que se establezcan por la asamblea general de condóminos.

9. Otras cuotas.

El servicio de agua para consumo doméstico deberá cubrirse mensualmente, considerando este pago:

- El costo del agua establecido por la Comisión Nacional del Agua (CNA).
- El costo de operación y mantenimiento de las bombas de extracción de agua del pozo.
- El costo de operación y mantenimiento de las bombas de distribución.
- El costo de operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales.

El pago será proporcional al consumo, determinándose el costo por metro cúbico y multiplicándose por el volumen registrado en los medidores domiciliarios, el cobro será mensualmente.

Si ve que en el fraccionamiento se está violentando alguna regla por favor infórmelo inmediatamente al administrador o a la vigilancia.

El cumplimiento de este reglamento será para todos los condóminos del fraccionamiento los manzanos, el no acatar las disposiciones anteriores serán acreedores a una multa la cual el consejo directivo tendrá las facultades para poner el monto y será exigido por medio de la administración.

Ayúdanos cumpliendo con el reglamento para vivir en un lugar con mayor plusvalía y mejor calidad de vida.

Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el administrador o por el consejo de Directores de la asociación civil.

ATENTAMENTE

MESA DIRECTIVA Y ADMINISTRACIÓN