

REGLAMENTO INTERIOR

Versión 1.1, martes 31 de marzo 2020



FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CHILUCA

Reglamento interior

CAPÍTULO I.....	3
DISPOSICIONES GENERALES.....	3
1.1 OBJETIVO DEL REGLAMENTO	3
1.2 OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO	4
1.3 APLICACIÓN DEL REGLAMENTO	5
CAPÍTULO II.....	6
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COLONOS.....	6
CAPÍTULO III.....	7
NORMAS GENERALES	7
3.1 RELATIVO A LOS BIENES INMUEBLES E INFRAESTRUCTURA:.....	7
3.2 DEL COMPORTAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA:	8
3.3 DEL PERSONAL QUE LABORA CON LOS COLONOS:.....	10
3.4 DE LAS VISITAS DE LOS COLONOS.....	11
3.5 DE LOS PROVEEDORES DE LOS COLONOS:.....	11
3.6 DE EVENTOS (FIESTAS) DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO:	13
3.7 DEL AREA DE ECOLOGÍA	14
3.8 DE LAS MASCOTAS:.....	15
3.9 MUDANZAS.....	16
3.10 DE LA CIRCULACIÓN DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO:.....	17
CAPÍTULO IV.....	18
4.1 PAGO DE MANTENIMIENTO	18
4.2 LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	20
4.3 CUOTAS EXTRAORDINARIAS	22
CAPITULO V.....	23
5.1 ADQUISICION Y USO DE TAGS	23
5.2 DAÑOS AL SISTEMA DE ACCESO	24

FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CHILUCA

Reglamento interior

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETIVO DEL REGLAMENTO

El presente reglamento interior tiene como finalidad:

1. Lograr la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del Fraccionamiento Residencial Chiluca.
2. Velar por la conservación de los bienes comunes, el aseo, la seguridad y salubridad del fraccionamiento.
3. Promover la buena voluntad, el buen trato entre los vecinos y personal del Fraccionamiento
4. Asegurar el respeto a los espacios ajenos y mantener un ambiente de silencio y privacidad de los habitantes del fraccionamiento.

Los anteriores se consideraran principios esenciales para lograr una buena calidad de vida. En consecuencia, es responsabilidad de todos y cada uno de los propietarios y arrendatarios el cumplir y hacer cumplir estas normas.

1.2 OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO

El cumplimiento de este reglamento es obligatorio para todos los propietarios y residentes, así como para todas las personas que habiten y/o hagan uso de las instalaciones del Fraccionamiento denominado Fraccionamiento Residencial Chiluca.

Todos los Colonos, arrendatarios de viviendas, escuelas y 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 este reglamento por el propietario, copropietario, arrendatario u ocupantes a cualquier otro título, en cualquiera de los aspectos que a continuación se presentan, dará derecho a la Mesa Directiva de la Asociación a implementar las medidas que correspondan. Las medidas podrán ir desde una amonestación escrita, hasta el cobro de los daños generados, en un periodo no mayor a diez días hábiles, a partir del día en que se estableció dicha sanción. En tal evento, la sanción quedará registrada en el expediente del responsable.

1.3 APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

Con el fin de llevar a cabo el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento, La Mesa Directiva de la Asociación designará a un administrador del Fraccionamiento. Ambos son los organismos responsables de llevar a cabo la administración, control y vigilancia de lo aquí establecido.

Lo no previsto en este Reglamento, será analizado por la Mesa Directiva del Fraccionamiento, quien se apoyará por las disposiciones contenidas en la legislación que resulte aplicable en la materia, para emitir una resolución.

Las tarifas del costo de servicios y sanciones se actualizarán en la primera junta de mesa directiva de cada año y son las que aplicarán para dicho ejercicio.

CAPÍTULO II.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COLONOS

1. El Colono tendrá derecho de propiedad exclusivo de su Vivienda y derecho de uso de los elementos y partes del Fraccionamiento que se consideren de uso común.
2. El Fraccionamiento Residencial Chiluca posee bienes comunes que corresponden a áreas verdes y zonas de recreación tales como área de juegos infantiles, canchas deportivas (fútbol y basquetbol) y zonas de estar. Dichos bienes tienen la finalidad de fomentar la recreación, el deporte y la convivencia entre los habitantes y visitantes del Fraccionamiento. El uso y goce de los bienes comunes favorece a todos los propietarios de las Viviendas y a las personas a quien estos cedan su uso y goce, sin perjuicio de las obligaciones recíprocas y las limitaciones que impone o hace necesario el uso y goce común de los bienes citados. En consecuencia, los propietarios de las viviendas podrán servirse de los bienes comunes empleándolos para su destino natural y ordinario, sin dificultar el ejercicio del mismo derecho que corresponde a los demás propietarios y ocupantes.
3. Las casetas de acceso y salida del fraccionamiento son también bienes comunes que permiten el control de la entrada y salida del fraccionamiento.

CAPÍTULO III.

NORMAS GENERALES

3.1 RELATIVO A LOS BIENES INMUEBLES E INFRAESTRUCTURA:

1. Respetar el uso del suelo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.
2. Bardear, cercar o colocar malla en predios de su propiedad sin construir y mantenerlos libres de basura o desechos que contaminen el ambiente.
3. Mantener en buen estado las fachadas de los inmuebles de su propiedad de manera que no afecte la imagen urbana del fraccionamiento.
4. Procurar un cuidado escrupuloso del agua potable, evitar el dispendio y reportar la existencia de fugas en la vía pública. Denunciar a quien desperdicie o haga mal uso del agua, incluyendo tomas clandestinas.
5. Mantener limpio el frente de su propiedad y aceras circundantes, así como tener dentro de su inmueble los residuos generados hasta su depósito en las unidades recolectoras de basura. Asimismo separar los desechos sólidos

orgánicos e inorgánicos no peligrosos una vez que se cuente con los mecanismos de recolección adecuados.

6. Colocar en lugar visible de su domicilio el número oficial asignado por la autoridad municipal.
7. Mantener las aceras libres de cualquier tipo de objetos que dañen, afecten, alteren u obstruyan el paso, mantener libre el arroyo vehicular o áreas públicas comunes, aún cuando se trate del frente de su propiedad. Se prohíbe colocar objetos, materiales o vehículos que obstruyan las entradas de los vehículos de los domicilios particulares.
8. Cualquier vehículos sospechoso o abandonado en la vía pública será sujeto a investigación. La Asociación dará aviso al colono propietario del vehículo y en caso de no recibir respuesta de éste, podrá dar parte a las autoridades municipales solicitando la remoción del vehículo.

3.2 DEL COMPORTAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA:

1. Queda prohibido ingerir bebidas alcohólicas o inhalar solventes, consumir cualquier tipo de enervante o sustancia tóxica en la vía pública, así como su venta, de acuerdo con la normatividad aplicable al caso. Las personas que incurran en los supuestos anteriores serán remitidas a la autoridad municipal que

corresponda, aquellos casos que sean considerados como delito deberán ser presentados ante el Agente del Ministerio Público correspondiente.

2. Ningún colono, visitante, proveedor o trabajador podrá alterar el orden público mediante actos que provoquen molestias a los vecinos, como es el caso de:

a) Amenazar, vejar, intimidar o maltratar física o verbalmente a cualquier persona.

b) Propinar a una persona en forma intencional y golpes aún que estos no causen lesión.

c) Insultar o agredir de cualquier forma a las autoridades municipales en el ejercicio de sus funciones.

d) Realizar actos que generen o provoquen cualquier tipo de altercado, molestia o desorden dentro de instalaciones y oficinas de la asociación.

3. Queda prohibido estacionar vehículos particulares en lugares que afecten a terceros o el tránsito vehicular; así como obstruir el libre paso peatonal o el arroyo vehicular con objetos fijos o semifijos, con excepción del mobiliario urbano.

3.3 DEL PERSONAL QUE LABORA CON LOS COLONOS:

1. Todo el personal que labore con los Colonos deberá de registrarse en la oficina de la Asociación, por motivos de seguridad para que se le expida una credencial. Esto permite tener identificado al personal que ingresa al fraccionamiento y en caso de un evento poder ubicar al personal. Los documentos para realizar el registro y obtener una credencial son:

- a. Cubrir un costo de \$ 50.00 (cincuenta pesos 00/100 mn), para personal de casa habitación y \$60.00 (sesenta pesos 00/100 mn) para el personal que labora en obras.
- b. Identificación Oficial (INE).
- c. Llenado de solicitud firmada por el Colono responsable del empleado.

En caso de que el personal no presente la credencial del fraccionamiento o la del INE, no podrá a menos que el Colono autorice y se responsabilice del empleado por medio de un escrito.

Si el colono activo considera conveniente otorgar algún artículo, accesorio o bien mueble a su trabajador, deberá de notificar su autorización al personal de vigilancia, indicando el nombre del trabajador y la descripción del bien.

3.4 DE LAS VISITAS DE LOS COLONOS

1. Al ingresar al fraccionamiento deben de registrarse con la identificación oficial del INE o Licencia de manejo, en la caseta de entrada y en caso de no contar con ella, el colono a quien visitan deberá autorizar su ingreso llamando a vigilancia o enviando un correo electrónico.
2. El colono será responsables del comportamiento de sus visitas mientras que se encuentren dentro del fraccionamiento. Todo daño causado por las visitas a los bienes de otros Colonos, a los bienes públicos y a los de la asociación serán cubiertos por los visitantes siendo el Colono responsable solidario.
3. Los visitantes deberán ocupar las áreas de estacionamiento que correspondan a la dirección de visita poniendo atención especial a no ocupar salidas de cocheras de vecinos ni áreas preferenciales utilizadas por estos con el fin de evitar conflictos vecinales.

3.5 DE LOS PROVEEDORES DE LOS COLONOS:

1. Al ingresar al fraccionamiento deben identificarse con la identificación oficial del INE o Licencia de manejo.

2. En caso de no contar con la identificación oficial, el vecino al que darán el servicio, deberá solicitarlo por medio de una carta, reporte o correo electrónico.
3. No se podrán realizar trabajos que generen ruido o molestias a los vecinos, posteriores al horario de trabajo establecido, incluidos los fines de semana. En caso de que sea necesario realizar los trabajos fuera de los horarios permitidos, se deberá de notificar por escrito a la Asociación quien velará por los intereses de los vecinos.
4. En caso de requerirse el ingreso de un camión de doble eje, el vecino deberá hacer una aportación de \$250.00 (doscientos cincuenta pesos) para el caso de “Rabones” y \$350.00 (trescientos cincuenta pesos) para el caso de “Torton” como cooperación para obras de bacheo.
5. No está permitido el acceso a camiones torton que excedan 10 toneladas de carga. En el caso de revolvedoras de concreto premezclado no deberán pasar de 5 m³.
6. No se permitirá el acceso a camiones que transporten más de 10 toneladas
7. En caso de generar algún daño dentro del fraccionamiento, a los bienes de los colonos, públicos o de la asociación, éstos deberán cubrir el 100% del valor.

Los horarios para el ingreso de los trabajadores y/o proveedores es de las 8:00 a las 17:00 horas de lunes a viernes y los sábados de 8:00 a 13:00 horas. El horario de salida máximo permitido es a las 18:00 horas de lunes a viernes y a las 13:00 horas los sábados. Domingos no hay ingresos excepto los servicios de emergencias.

En caso de requerir una ampliación del horario se tendrá que avisar a la asociación por medio de una carta, reporte o correo electrónico, indicando los nombres de las personas que se quedarán dentro del fraccionamiento fuera del horario establecido.

3.6 DE EVENTOS (FIESTAS) DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO:

1. Los Colonos activos podrán solicitar apoyo al personal de vigilancia para la colocación de trafitambos e indicación del área en donde puedan estacionarse sus invitados sin causar ningún problema a los vecinos.
2. Los proveedores tendrán autorización para ingresar al fraccionamiento previo aviso por escrito a la asociación y/o a vigilancia por parte del Colono, quien proporcionará todos los datos necesarios para que se autorice la entrada.
3. Por respeto a los Colonos vecinos, a partir de las 3:00 am se deberán disminuir considerablemente los decibeles del sonido.

4. El Colono se hará responsable de los daños que sus invitados ocasionen dentro del fraccionamiento y/o a los Colonos.

3.7 DEL AREA DE ECOLOGÍA

1. Todo árbol plantado dentro y/o fuera del domicilio de los Colonos requiere permiso del Departamento de Ecología Municipal para su poda o derribo.
2. Los Colonos activos pueden solicitar el trámite por medio de la Asociación, proporcionando todos los documentos requeridos por el Departamento de Ecología Municipal.
3. En caso de que el Colono no obtenga el permiso correspondiente y realice la poda o derribo, la asociación se deslinda de toda responsabilidad, ya que el vecino puede ser multado por el Departamento de Ecología Municipal.
4. En caso de realizar podas, derribos o trabajos de jardinería, el vecino es responsable de desechar la maleza que se genere.
5. Cumplir con las medidas sanitarias que determine la autoridad competente en caso de contingencias.
6. Avisar a la autoridad municipal sobre las actividades que generen contaminación al medio ambiente en cualquier forma o modalidad que atenten contra la salud y bienestar de la colectividad.

7. Apoyar a las autoridades ambientales municipales para proteger, preservar, conservar, restaurar y aprovechar los recursos naturales en protección de la biodiversidad, con el propósito de aminorar los efectos del cambio climático, tal y como lo propone el Código para la Biodiversidad para el Estado de México.

3.8 DE LAS MASCOTAS:

1. Los vecinos que tengan mascotas serán responsables de ellas y deberán cumplir con los siguientes lineamientos.
 - a. Uso de correa al pasear a la mascota en la vía pública.
 - b. Levantar sus heces al pasearlos en áreas comunes y mantener limpios jardines y terrazas privados en donde se encuentren las mascotas, evitando contaminación del medio ambiente. Tu fraccionamiento es la extensión de tu casa.
 - c. Vacunar oportunamente y proporcionar el cuidado necesario a los animales domésticos.
 - d. Mantener en el interior de su propiedad a las mascotas evitando molestias a los vecinos.
 - e. Entregar las mascotas a las autoridades sanitarias si se presume que tengan rabia o cualquier otra enfermedad

que sea un riesgo para la salud y bienestar de las personas o cuando éstas se encuentren deambulando en la calle y represente un riesgo de ataque a la ciudadanía.

- f. Evitar por cualquier medio el ladrido libre durante la noche, así como impedir que las mascotas jueguen o golpeen trastos de comida. Lo anterior con el fin de fomentar un ambiente de relajación que permita el descanso del colono

3.9 MUDANZAS

1. En caso del traslado de muebles y bienes personales, todos los Colonos deben dar previo aviso oportuno y de manera escrita a la Asociación, con un mínimo de un día de anticipación, con el objetivo de validar la mudanza y proteger los bienes del asociado. La asociación comunicará a seguridad y vigilancia el evento para poder supervisar la salida de la misma así como asignar estacionamiento para el o los vehículos de mudanza en lugares adecuados. Cualquier daño causado será responsabilidad del Colono.

3.10 DE LA CIRCULACIÓN DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO:

1. La velocidad de los vehículos dentro del Fraccionamiento es de 40km/hr, es importante respetarla para el cuidado de las familias.
2. El fraccionamiento es FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL, los negocios dentro no están permitidos
3. Los vehículos deben respetar el carril de corredores.

CAPÍTULO IV.

4.1 PAGO DE MANTENIMIENTO

1. Todo Colono y dueños y arrendatarios de locales comerciales deberán contribuir mensualmente con el pago de una cuota establecida para pertenecer a la Asociación de Colonos de Fraccionamiento Residencial Chiluca A.C. El pago de las cuotas permitirá recibir servicios de seguridad, conservación, reparación y mantenimiento de todos los bienes comunes de los que gozan los propietarios. Los servicios que se brindan tendrán la finalidad de proporcionar seguridad, tranquilidad y prosperidad a todos los residentes del fraccionamiento.
2. Los servicios incluidos en el pago mensual de gastos comunes son los siguientes:
 - a) Vigilancia y seguridad privada.
 - b) Sistemas e infraestructura para la gestión de las funciones de la Asociación.
 - c) Acceso y salida por área de tags previa adquisición de los dispositivos.
 - d) Limpieza y mantenimiento de las áreas libres del Fraccionamiento.

- e) Servicios de Jardinería y riego de las áreas verdes comunes.
 - f) Servicio de Administración (Administrador del Fraccionamiento)
 - g) Prestaciones Sociales de todo el personal Administrativo, de seguridad y de Mantenimiento.
2. El pago de las cuotas correspondientes deberá efectuarse los primeros 15 días de cada mes. Dicho pago deberá efectuarse directamente a la cuenta de la Asociación de colonos del Fraccionamiento, o pago con tarjeta de crédito o débito. La Asociación tiene la obligación de entregar una factura la cual deberá conservar el Colono en caso de requerir alguna aclaración respecto a sus pagos.
 3. En caso de no efectuarse el pago oportuno se procederá a la inhabilitación de los sistemas de entrada y salida automática (tags).
 4. En caso de no efectuarse el pago de la cuota durante dos meses consecutivos se excluirá al Colono como asociado. En este caso el Colono perderá los servicios de seguridad, así como privilegios que se tengan como resultado de programas y proyectos implementados hasta ese momento.

5. El pago de los servicios privados de cada vivienda tales como agua, electricidad, servicio telefónico e internet, servicio de televisión por cable etc. corresponderán única y exclusivamente al propietario de la propiedad privada, el pago de dichos servicios no corresponden a los servicios cubiertos por las cuotas de los asociados.

4.2 LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO.

La aportación de la cuota mensual incluye servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del Fraccionamiento. Sin embargo, es obligación de todos y cada uno de los Colonos mantener la limpieza y el orden dentro del Fraccionamiento con las siguientes acciones:

1. Depositar los desechos orgánicos en bolsas de plástico herméticamente cerradas para evitar malos olores y evitar el incremento de fauna nociva.
2. Colocar ordenadamente las bolsas de desechos orgánicos o inorgánicos en los contenedores correspondientes cuando éstos estén en operación.
3. No arrojar desde vehículos automotores las bolsas de desechos a los contenedores.

4. No arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos, áreas en construcción, o cualquier área en general provocando el desaseo del fraccionamiento.
5. Observar las indicaciones de la autoridad municipal y de la Asociación de Colonos, a fin de llevar a efecto el servicio de recolección de basura.
6. Los servicios privados de recolección de basura solo están asignados a los colonos activos
7. Evitar la acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios.
8. En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del Fraccionamiento.
9. Cada Colono está obligado a mantener el orden y limpieza en el área exterior de su propiedad.
10. Realizar el mantenimiento de su propiedad privada, respetando el reglamento de construcción del Fraccionamiento.

4.3 CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Las cuotas extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General de Colonos, previa convocatoria por la Mesa Directiva de la Asociación. Dichas cuotas corresponderán al costo de la reparación o mejora de cualquiera de los bienes comunes del Fraccionamiento por deterioro por infortunio, desastre natural o bien desgaste natural.

CAPITULO V

5.1 ADQUISICION Y USO DE TAGS

1. Todo colono activo tiene el derecho de adquirir tags para el acceso rápido y libre al Fraccionamiento.
2. El número de tags no está limitado por Colono pero si está controlada su asignación y uso.
3. El tag, al momento de adquirirlo, será colocado en el vehículo por el personal de la Asociación, con el objeto de garantizar la seguridad y el buen uso de este.
4. El tag será asignado al vehículo que el colono así lo requiera, se podrá adquirir un tag por cada vehículo.
5. Los tags deberán estar siempre adheridos al parabrisas. No se permiten intercambios de tag entre vehículos y de ser detectados estos procedimientos, los tags serán cancelados de manera inmediata.
6. Deberá de respetarse la velocidad de acceso a la zona de lectura de los tags, dejando espacio entre vehículos para favorecer la lectura adecuada. De no respetar la distancia entre vehículos, el lector puede no detectar el tag y al bajar la pluma puede dañarse el vehículo que no guardó la distancia adecuada. En estos casos la Asociación es libre de cualquier responsabilidad.

7. En caso de que el colono activo decida que el vehículo que tiene el tag deje de ser de su propiedad, deberá notificar a la Asociación para realizar la baja del tag y evitar accesos de personas no asociadas. En caso de no dar de baja el tag, el colono se hace responsable del mal uso de este y del daño o perjuicio que pudiese ocasionar a otro colono o a los bienes comunes del fraccionamiento.

5.2 DAÑOS AL SISTEMA DE ACCESO

1. En caso de derribo de las plumas de acceso o salida del fraccionamiento, se deberá cubrir una aportación de \$200.00 para vecinos asociado o visitas de asociados. La aportación de personas no asociadas corresponde a \$300.00
2. Si al derribar la pluma, se daña la misma u otros elementos que se requieren para el buen funcionamiento de la misma, se deberá cubrir al 100% de los daños.