



# Reglamento y Lineamientos del Fraccionamiento Encino Real

El presente reglamento se elabora a petición de los vecinos del fraccionamiento a fin de que existan lineamientos que regulen las situaciones que se presentan en el día a día, a fin de evitar conflictos en un futuro, todo en pro de tener un fraccionamiento tranquilo y agradable para vivir, reeditando en una más alta plusvalía para todos.

Cualquier situación no prevista dentro del presente reglamento será resuelta por la mesa directiva formada por vecinos del fraccionamiento.

El cumplimiento de este reglamento es independiente a cualquier otro reglamento o ley al que los vecinos estén sujetos.

## DISPOSICIONES GENERALES

El FRACCIONAMIENTO ENCINO REAL (en lo sucesivo el “Fraccionamiento”) está compuesto de 52 (cincuenta y dos casas habitación). Los propietarios habrán de considerar las áreas comunes del Fraccionamiento como una extensión de su residencia y a todos los usuarios de dichas áreas comunes como sus huéspedes/invitados. Las áreas comunes no se consideran espacios públicos para personas ajenas al Fraccionamiento, por tanto, los Vecinos esperan que los mismos sean utilizados de manera cuidadosa y respetuosa.

La intención del Comité de Colonos es elaborar Reglamentos razonables o modificarlos a fin de crear la más alta calidad residencial dentro del Fraccionamiento. Este Reglamento podrá ser modificado a fin de adaptarse a las necesidades cambiantes de los Vecinos del Fraccionamiento. Dichos cambios sólo se harán bajo el procedimiento establecido (petición-convocatoria-junta y resolución por aceptación de mayoría de los colonos). El presente Reglamento impone una serie de obligaciones relativas al uso y disfrute de las casa habitación, así como de las Áreas Comunes y sus servicios y la convivencia entre los vecinos. Su objeto es evitar que se incurra en actos u omisiones que afecten tales bienes y que los servicios comunes se utilicen en una forma distinta a la que señala éste Reglamento. Por el solo hecho de adquirir la propiedad de Casa Habitación, se adquiere la calidad de miembro del Comité de Colonos y respecto de las áreas de Uso Común.

**Este Reglamento es obligatorio para todo propietario de una casa habitación en el Fraccionamiento Encino Real.**

Cada ocupante será responsable de que sus familiares, invitados, visitantes, arrendatarios y cualquier otra persona que visite el Fraccionamiento cumplan con el presente Reglamento. Los propietarios u ocupantes deberán cumplir con las leyes, ordenamientos y reglamentos aplicables.

La adquisición, ocupación, uso, posesión o toma en arrendamiento una casa habitación implica necesariamente la aceptación de las disposiciones de éste Reglamento y los acuerdos del Comité de Colonos (es obligación del arrendatario enterar al ocupante de dicho reglamento y/o tomar la responsabilidad del incumplimiento del mismo).

En caso de arrendamiento, la disposición contenida en éste Artículo deberá incluirse invariablemente en el contrato de arrendamiento respectivo.

**El** Comité de Colonos y todos sus miembros tienen la obligación y el derecho de vigilar el cumplimiento del presente Reglamento.

## **Estructura actual de la Mesa directiva**

- Juan José Martín Ontañón - Tesorero

## **Reglamento de vecinos**

- A. [Seguridad](#)
- B. [Higiene](#)
- C. [Acceso y Tránsito](#)
- D. [Respeto y Civilidad](#)
- E. [Visitantes](#)
- F. [Áreas Comunes](#)
- G. [Cuotas](#)
- H. [Incumplimiento de Cuotas](#)

### **A. Seguridad**

1. Los vigilantes cuentan con la autoridad suficiente para que a su juicio inspeccionen a toda persona sospechosa.
2. Cada colono deberá avisar a la caseta de vigilancia si tendrá proveedores de

servicios y/o trabajadores en su domicilio, de no ser así el guardia le negará la entrada.

3. Queda estrictamente prohibido el acceso a carretoneros, vendedores y repartidores de volantes.
4. Queda estrictamente prohibido el acceso a los vendedores. Se les exhortará a dejar su publicidad en la caseta de vigilancia, de manera que cualquier colono interesado en algún servicio en particular pueda informarse.
5. Queda estrictamente prohibido el encender fuego en las áreas verdes, salvo que exista un lugar señalado para lo anterior (asadores).
6. Cualquier persona que se sorprenda haciendo mal uso de las áreas comunes con las que cuenta el fraccionamiento podrá ser consignada a las autoridades correspondientes. En caso de daño a las áreas comunes hecha por colonos, visitantes y/o familiares, el propietario se hará responsable de que se repare el daño.
7. Los vigilantes cuidarán que se cumpla lo anteriormente mencionado.

## **B. Higiene**

8. Queda estrictamente prohibido arrojar basura en las áreas públicas.
9. En las áreas verdes existen contenedores instalados para recabar los desperdicios que se generen durante la estancia de los colonos en dichos espacios. Evite dejar en estos contenedores la basura que se genera normalmente en los hogares.
10. Artículos grandes, tales como cajas de cartón, etc. deberán colocarse en cada cochera únicamente se pondrán en las áreas de recolección de basura el día que pasara el camión de basura. Estas deberán estar dobladas de manera que ocupen el menor espacio posible.
11. Todo vecino que pasee con su mascota por el fraccionamiento deberá de retirar las heces generadas su mascota. Asimismo, las mascotas no podrán salir sin atención de su dueño y sin correa.

## **C. Acceso y Tránsito**

12. La velocidad máxima dentro de la colonia será de 10 km/hr Indicar a sus visitas de esta misma obligación. Asimismo el guardia hará del conocimiento del límite de velocidad a las visitas y proveedores. Después de tres llamadas de atención al mismo proveedor o visitante sobre el límite de velocidad, se le pedirá que deje su vehículo fuera del fraccionamiento o bien el colono deberá acudir a la caseta para permitir su acceso bajo su responsabilidad.

13. El vigilante pedirá identificación a los visitantes y solicitará dejarla en la caseta de vigilancia hasta el momento de su salida, cuando será devuelta. Asimismo, el vigilante deberá anotar placas y nombre del visitante y de la persona a la que visita. A los vehículos sin placas se le pedirá que estacione su carro afuera del fraccionamiento.
14. Evitar el uso excesivo de la bocina o claxon del vehículo.
15. No obstaculizar el flujo de los vehículos
16. No obstaculizar los accesos a las cocheras de los vecinos.
17. El vigilante está facultado para indicarle el incumplimiento de alguna de las señalizaciones de tránsito instaladas.

#### **D. Respeto y Civilidad**

18. Se deberá tratar a todo vecino con cortesía y civilidad.
19. Recordar que nuestros derechos terminan donde comienzan los derechos de los demás.
20. Tener respeto por el descanso de los vecinos teniendo a un nivel considerado el volumen de los aparatos de sonido, tomando en cuenta que el respeto y civilidad nos lleva a una mejor convivencia.

#### **E. Visitantes**

21. En caso de esperar visitas en vehículos, informar a la caseta de vigilancia. Al vigilante se le proporcionará un croquis con la numeración de los domicilios para dirigir a cada visitante
22. Evitar molestias a los vecinos contiguos a nuestras casas, si se han de acomodar vehículos en las cercanías, se deberá tener el consentimiento de los vecinos aledaños. Las Áreas Comunes pueden ser utilizadas por los visitantes como estacionamiento sólo durante su estancia.

#### **F. Áreas Comunes**

23. Las Áreas Comunes son: las áreas destinadas a jardines de recreo y ornato, las áreas de circulación de vehículos o peatones, las banquetas, las bardas perimetrales y cercas que circundan el terreno, las redes de distribución de agua, drenaje, alcantarillado, sistema de energía eléctrica, alumbrado, de línea de teléfonos, televisión y cualesquiera otras, en la medida que constituyen por su naturaleza un bien común. Son también consideradas como Áreas Comunes las casetas de vigilancia, las construcciones que existan dentro

de las Áreas Comunes y en general todas las áreas y construcciones que no formen las Casas Habitación.

24. Almacenamiento en las Áreas Comunes: No se permitirá el almacenamiento de bienes muebles en las áreas.
25. Es obligatorio para los Vecino y ocupantes el usar y disfrutar de las Áreas Comunes estrictamente conforme a su naturaleza y destino, sin obstaculizar su uso a los demás.
26. Todos los vecinos se abstendrán de incurrir en actos u omisiones que perturben la tranquilidad de los demás, o impidan el uso y disfrute apacible de las Áreas Comunes.
27. Los vecinos/ocupantes de las Casas Habitación se abstendrán de colocar anuncios o letreros de cualquier tipo, inclusive de carácter político, comercial o religioso, en las áreas comunes y áreas verdes.
28. Todos los usuarios recogerán sus pertenencias y basura antes de dejar las áreas comunes y áreas verdes.
29. No se permitirán mascotas ni animales en el Área Verde que no estén bajo la supervisión de sus dueños y con sus respectivas correas.
30. Fomentar el cuidado, buen uso y conservación de juegos y áreas verdes. En caso de daño, reparar o reponer el bien que se haya dañado.

## G. Cuotas

- Se establece una cuota inicial de \$1600 (mil seiscientos) pesos por concepto de ingreso a la asociación la cual deberá ser cubierta por todos los dueños de casas al momento de toma de posesión de la misma.
- 31.

- Se establece una cuota mensual de \$600 (quinientos) pesos desde enero de 2013 por concepto de seguridad y mantenimiento, la cual deberá ser cubierta los primeros 10 días de cada mes. Esta cuota incluye el pago que se hace a la compañía de seguridad así como un fondo para hacer frente a composturas, arreglos y mejoras a las áreas públicas. Asimismo cada año existe una cuota excepcional que este año es de 500 pesos.
- 32.

- Recordar que una vez que se haya entregado el fraccionamiento al municipio, todas éstas erogaciones y aquellas por concepto de alumbrado público, agua, mantenimiento de jardines y ornato, caseta, barda, correrá en su totalidad por cuenta de los vecinos del fraccionamiento.
- 33.

## H. Incumplimientos de Cuotas

34. Aquel propietario que tenga cuotas vencidas (ya sean mensuales, iniciales o excepcionales) después del día 15 de cada mes se hará acreedor a las siguientes acciones:

Desprogramación de control de acceso.

Deberá de entrar por la puerta peatonal y abrirse la puerta al entrar y al salir del fraccionamiento.

Si el vecino/propietario, acumulando retraso en los pagos, se negara ante la asociación a ponerse al corriente se hará acreedor a la desprogramación del tel-entry para visitas, y a darlo de baja en las comunicaciones de la asociación.

Se solicita respetuosamente su cooperación y comprensión. Este documento será firmado por todos los vecinos residentes de Encino Reall y será colocado en un lugar visible para que pueda ser usado como referencia por parte de huéspedes o arrendatarios.

**¡SEAMOS BUENOS VECINOS!**

**DISFRUTEMOS TODOS DE LA TRANQUILIDAD DEL FRACCIONAMIENTO ENCINO REAL.**

Actualizado mayo 2013