

REGLAMENTO INTERNO PARA EL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE “RESIDENCIAL MONTAÑA ” UBICADO EN LA CIUDAD DE MAZAMITLA, JALISCO.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETIVO DEL REGLAMENTO

El presente reglamento interno tiene como finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del Fraccionamiento RESIDENCIAL MONTAÑA , velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo, la seguridad y salubridad del Fraccionamiento. La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y personal del Fraccionamiento, el respeto a los espacios ajenos y al silencio y/o privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los propietarios y demás ocupantes, se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida. En consecuencia, es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir estas normas.

1.2 OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO

El cumplimiento de éste reglamento es obligatorio para todos los propietarios, ya sean personas físicas o morales, así como todas personas que habiten y/o hagan uso de las instalaciones del Fraccionamiento denominado RESIDENCIAL MONTAÑA . Todos los Colonos o arrendatarios de viviendas 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 copropietario, arrendatario u ocupantes a cualquier otro título, en cualquiera de los ítems que a continuación se presentan, dará derecho a la administración a proceder en la siguiente forma: el residente será amonestado de manera escrita. En tal evento, la infracción quedará debidamente anotada en el libro especialmente habilitado para este tipo de situaciones y, los responsables de certificar el hecho serán los miembros del Comité Administrativo, quienes examinarán el caso y determinará una multa, la cual será ejecutada por el Administrador y deberá ser pagada por el residente infractor en un periodo no mayor a diez días hábiles a partir del día en que se estableció dicha multa.

1.3 APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

Con el fin de lograr el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento, se designará un Comité Administrativo y un administrador de Fraccionamiento, quienes serán los organismos responsables de llevar a cabo la administración, control y vigilancia de lo aquí establecido. Lo no previsto en este Reglamento, se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación que resulte aplicable en la materia y lo establecido en los instrumentos de transmisión de la propiedad de las viviendas del FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL MONTAÑA .

CAPÍTULO II.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COLONOS

2.1.- El Colono tendrá derecho de propiedad exclusivo de su Vivienda y derecho de copropiedad de los elementos y partes del Fraccionamiento que se consideren comunes. El uso y goce de los bienes comunes favorece a todos los copropietarios de los Viviendas y a las personas a quien éstos 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 copropietarios de los 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.

2.2.- El Fraccionamiento RESIDENCIAL MONTAÑA posee áreas verdes y zonas de recreación a las cuales se les denomina bienes comunes. Dichos bienes tienen la finalidad de fomentar la recreación, el deporte y la convivencia en cada uno de los copropietarios.

Se entiende por bienes comunes (áreas de recreación):

- A) Las áreas verdes comunes
- F) Los libres accesos al fraccionamiento.
- G) Caseta de acceso principal.

CAPÍTULO III.

NORMAS GENERALES

NORMAS GENERALES

3.1. COCHERAS Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Cada vivienda cuenta con su área de estacionamiento también denominada como Cochera.

- A) Las áreas de estacionamiento podrán ser utilizadas única y exclusivamente por su propietario o bien por un usuario legítimo con autorización del propietario en cuestión.
- B) Los visitantes únicamente podrán utilizar las vialidades del fraccionamiento permitidas por tránsito que no obstruyan el acceso de ninguna cochera.
- C) Los departamentos tienen previamente establecida su área o cajón de estacionamiento. Los cajones de estacionamiento podrán ser utilizados única y exclusivamente por su propietario o bien por un usuario legítimo con autorización del propietario en cuestión, dicha autorización deberá ser entregada por escrito al administrador del condominio o bien al comité administrativo.

3.2.- LÍMITES DE VELOCIDAD Y RESPETO DE NORMAS DE VIALIDAD

- A) Deben respetarse todos los señalamientos y límites de velocidad establecidos por tránsito
- B) El máximo límite de velocidad permitido dentro del fraccionamiento es de 20 km/h

3.3 APROVECHAMIENTO Y RESPETO DE LOS BIENES COMUNES

Los bienes comunes y las áreas de recreación con las que cuenta el Fraccionamiento MONTAÑA RESIDENCIAL

tienen la finalidad de promover la convivencia tanto familiar como vecinal. Dichas áreas son para el uso y goce de todos y cada uno de los copropietarios, siempre y cuando se cumplan y respeten las siguientes normas:

A) Queda estrictamente prohibido realizar fiestas particulares en cualquiera de las áreas comunes del Fraccionamiento.

B) Se prohíbe el uso de cualquier tipo de aparatos de sonido en las áreas libres ya que pueden perturbar el orden y tranquilidad del resto de los vecinos.

C) Se prohíbe dejar restos de comida o cualquier tipo de basura en cualquiera de éstas áreas.

D) Los Colonos podrán utilizar sillas, lonas y manteles dentro de las áreas verdes del Fraccionamiento siempre y cuando se restrinja a un máximo de cuatro sillas y una lona por familia. No se podrán utilizar sillas o lonas en las canchas deportivas.

E) Se prohíbe el acceso en automóvil, bicicleta, motocicleta o cualquier otro tipo de vehículo dentro de las áreas verdes.

Dichos vehículos únicamente podrán ingresar en las vialidades de tránsito previamente establecidas.

F) Se prohíbe podar o alterar total o parcialmente cualquiera de los árboles, plantas, césped y demás arbustos dentro del Fraccionamiento, en caso de que alguno de éstos ocasione algún conflicto deberá ser reportado en administración quien a su vez informará al personal de mantenimiento, quienes son los únicos autorizados para realizar dicha acción.

G) Se prohíbe el uso de lenguaje altisonante o acciones que atenten contra la moral y buenas costumbres en cualquier área común del fraccionamiento, en caso de infringirse esta norma, el comité administrativo o el guardia en turno tendrán la facultad de hacer un reporte a las autoridades por faltas a la moral en la vía pública y serán las autoridades quien dictaminen la sanción.

H) Es obligación de todos los Colonos el hacerse cargo del mantenimiento y cuidado de accesos al Fraccionamiento, pavimento, banquetas, guarniciones, bardas y rejas del Fraccionamiento. La destrucción total o parcial, desgastamiento, o cualquier daño que pueda ocurrir en cualquier área del Fraccionamiento, deberá ser reparado de inmediato, y se hará el cargo correspondiente de reparación al colono en cuestión que haya ocasionado dicho perjuicio. En caso de desconocerse la procedencia de dicho acto, será obligación de todos los Colonos realizar dicha reparación por medio de una cuota extraordinaria de mantenimiento. El administrador será el encargado de realizar el presupuesto, convocar la asamblea y recabar los importes correspondientes.

I) Se prohíbe el lanzamiento de cualquier objeto en cualquier área del Fraccionamiento que pueda agredir a cualquier individuo o bien cualquier propiedad ajena. Dicha acción será considerada una falta grave y se dictaminará una sanción por el comité administrativo.

J) No se permite que los menores o cualquier otra persona, realicen ningún tipo de juego o prácticas deportivas dentro de vialidades de tránsito y entradas del Fraccionamiento.

K) Se prohíbe el uso de bebidas alcohólicas en cualquier área del Fraccionamiento exceptuando el interior de cada Vivienda si su propietario así lo permite.

L) Se prohíbe terminantemente el uso de cualquier sustancia ilegal o alucinógena en cualquier área del fraccionamiento. Cualquier persona que posea éstas sustancias será reportada inmediatamente a las autoridades correspondientes.

3.4.- TENENCIA DE MASCOTAS

Se permite la tenencia de mascotas siempre y cuando éstas sean animales domésticos y acaten estrictamente todas las normas que señalen la autoridad sanitaria y el presente reglamento. Sólo

se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos; que su cantidad, tamaño, raza y costumbres sean acordes a la vida del fraccionamiento, siendo deber y responsabilidad absoluta del propietario de dicha mascota cumplir con los reglamentos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico veterinario e higiene para que de esta forma no sean un factor de riesgo para el resto de los vecinos.

El tipo de mascotas permitido dentro de las viviendas son los siguientes:

A) Perros

B) Aves pequeñas o medianas

C) Conejos, roedores, hurones.

D) Gatos. Se permite la tenencia de gatos siempre y cuando permanezcan dentro de la vivienda y no causen algún daño o perjuicio a cualquier otra área.

E) Peces

Cualquier animal que no se encuentre listado deberá ser consultado con el comité administrativo quién dictaminará si su acceso al condominio no provee riesgo alguno para la paz y tranquilidad de todos sus habitantes.

Las mascotas dentro del fraccionamiento deberán cumplir con las siguientes normas.

A) No se permite el libre acceso de ninguna mascota en alguna de las áreas libres del fraccionamiento si éste no está acompañado de su propietario y utiliza una correa.

B) No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del fraccionamiento, de ser así, el propietario tiene la obligación de recoger las heces de su mascota con el fin de mantener el orden, limpieza e higiene dentro del fraccionamiento.

C) El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.

3.5.- FIESTAS Y EVENTOS ESPECIALES

Con el fin de mantener el orden, la cordialidad y el respeto entre cada uno de los habitantes del Fraccionamiento, se restringen las fiestas y eventos sociales que no sean organizados para el aprovechamiento y goce de todos los propietarios del Fraccionamiento en las áreas de bienestar común con las que cuenta el Fraccionamiento. De tal forma que cualquier festejo o evento personal que se realice deberá ser siempre dentro de la vivienda misma del Colono respetando las siguientes normas:

A) Se restringe el uso de palabras soeces y/o lenguaje altisonante en un grado y volumen en que pueda afectar la tranquilidad del resto de los vecinos.

B) En caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento en cuestión, deberá tener un volumen moderado, el cual deberá ser apagado a las 23:59 horas del día en cualquier día de la semana.

C) Se restringen los eventos sociales a un máximo de 15 personas en cada Vivienda por medidas de orden y seguridad.

D) Queda estrictamente prohibido utilizar cualquiera de las unidades como centros nocturnos, discoteca, bares o centros de juego, ya que la finalidad primordial del Fraccionamiento MONTAÑA RESIDENCIAL es mantener una calidad de vida y tranquilidad óptima para cada uno de sus residentes.

3.6.- VISITANTES

Los visitantes son todas aquellas personas no residentes del Fraccionamiento MONTAÑA RESIDENCIAL que se desplacen a éste por una corta duración de tiempo con el fin de tratar cualquier asunto de índole personal con algún Colono o residente.

Los visitantes de Fraccionamiento podrán ingresar de las siguientes formas:

1. Vía peatonal
2. Por medio de un automóvil
3. Por medio de Bicicleta o vehículos de ruedas.
4. Por medio de una motocicleta o cuatrimoto.

3.6.1 Los visitantes que ingresen por medio de la vía peatonal deberán seguir las siguientes indicaciones:

Una vez que hayan ingresado al Fraccionamiento, los visitantes que ingresen vía peatonal deberán utilizar las banquetas dentro del Fraccionamiento. No se permite el acceso por las vías de acceso automovilístico.

3.6.2 Los visitantes que ingresen por medio de un automóvil deberán seguir las siguientes indicaciones:

Los visitantes propietarios de automóviles, deberán estacionar su vehículo en los espacios determinados para dicho efecto, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

3.6.3 Los visitantes que ingresen por medio de bicicleta o vehículo de rueda deberán seguir las siguientes indicaciones:

Las Bicicletas y vehículos de rueda deberán ingresar por el carril lateral derecho en las vialidades de tránsito. No se permite su acceso en banquetas, áreas verdes del Fraccionamiento o cualquier otra área que no sea determinada como vialidad de tránsito.

Las Bicicletas y vehículos de rueda deberán respetar el sentido de las calles y señalamientos de tránsito.

Los visitantes propietarios de Bicicletas y vehículos de rueda deberán estacionar su vehículo en el interior de la vivienda que visitan, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

3.6.4 Los visitantes que ingresen por medio de motocicleta o cuatrimoto deberán seguir las siguientes indicaciones:

Las Motocicletas y cuatrimotos deberán ingresar por el carril lateral derecho en las vialidades de tránsito. No se permite su acceso en banquetas, áreas verdes del Fraccionamiento o cualquier otra área que no sea determinada como vialidad de tránsito.

Las Motocicletas y cuatrimotos deberán respetar el sentido de las calles y señalamientos de tránsito.

Los visitantes propietarios de Motocicletas y cuatrimotos deberán estacionar su vehículo en los espacios determinados para dicho efecto, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

REGLAS GENERALES DE LOS VISITANTES:

A) En caso de infringir cualquier norma citada en el presente reglamento por parte de cualquier visitante, el Administrador tendrá la función de documentar dicho incidente, el cual, en caso de afectar en su totalidad o parcialidad algún área común o en su

defecto la propiedad de algún Colono, será el Colono en cuestión que haya requerido a dicho visitante, quien se hará cargo de la reparación de daños y perjuicios que el visitante haya ocasionado.

B) La empresa inmobiliaria, el guardia en turno y demás instancias administrativas del Fraccionamiento no se hacen responsables de los daños y perjuicios que puedan ocurrir a cualquier vehículo propiedad de los visitantes.

3.7.- MUDANZAS

En caso del traslado de muebles y demás bienes personales, todos los Colonos tienen la obligación de dar previo aviso al administrador en turno con el mínimo de un día de anticipación, de esta forma el administrador en turno tendrá la oportunidad de asignar estacionamiento para el camión o camionetas de mudanza. Cualquier daño que se pueda llegar a causar será responsabilidad del Colono, quien a su vez podrá cobrar al responsable directo del perjudicado.

CAPÍTULO IV.

USO DE SUELO

No se permite modificación alguna ya sea exterior o interior en ninguna de las áreas del Fraccionamiento incluyendo la propiedad privada (Vivienda) de cada Colono. Se deberán respetar los tonos establecidos por el constructo y toda la arquitectura, manteniendo constante mantenimiento a los mismos.

4.1.- PROPIEDAD PRIVADA

A) El Colono deberá efectuar bajo su propio cargo las reparaciones pertinentes que correspondan a su propiedad privada.

B) No se permite el uso de grafitis o cualquier otro tipo de pintura o diseño en ningún área del Fraccionamiento.

CAPÍTULO V.

ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

El Fraccionamiento MONTAÑA RESIDENCIAL será administrado a través de las siguientes instancias:

A) El Administrador del Fraccionamiento

B) El Comité Administrativo

C) La Asamblea General de Colonos

La empresa inmobiliaria brindará apoyo a la Administración del Fraccionamiento hasta el momento en que dichas instancias Administrativas logren su autonomía e independencia.

La Asamblea General de Colonos tendrá la facultad de nombrar a un Administrador de común acuerdo. Dicho administrador contará con todas las facultades a las que se refiere el artículo 1025 del Código Civil del Estado de Jalisco.

5.1.- EL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO

El Administrador tendrá las siguientes funciones y facultades:

- A) Cuidar y vigilar constantemente los bienes de los Colonos y servicios comunes, así como la integración y desarrollo de la comunidad que integra el Fraccionamiento.
- B) Realizar las obras necesarias correspondientes a los actos de Administración, Seguridad privada y mantenimiento del Fraccionamiento.
- C) Realizar la recaudación de cuotas correspondientes al mantenimiento, administración y seguridad privada del Fraccionamiento.
- D) Entregar los recibos de cuotas correspondientes al mantenimiento, seguridad y administración, a cada uno de los Colonos.
- E) Efectuar gastos correspondientes al mantenimiento, seguridad y administración del Fraccionamiento. Es decir, se encargará del pago correspondiente a todo el personal de mantenimiento, guardias de seguridad privada y el sueldo del Administrador con sus respectivos auxiliares en el momento en que lleguen a requerirse.
- F) Llevar una clara relación en la cual se compruebe cada uno de los gastos efectuados para la administración y mantenimiento del Fraccionamiento. Todos los Colonos deberán tener acceso a dicho informe administrativo.
- G) Llevar una relación que compruebe los montos y aportaciones pendientes de cubrir. En dicha relación deberá quedar claramente especificado el saldo pendiente.
- H) Ejecutar los acuerdos del Comité Administrativo y la Asamblea General de Colonos con colaboración del Comité Administrativo.
- I) El Administrador tendrá la obligación de publicar mensualmente un informe en el cual se documente a los Colonos que permanecen como pendientes de realizar el pago de gastos comunes.
- J) El Administrador cuenta con la facultad de exigir el pago de gastos comunes siempre y cuando respete la integridad de cada uno de los habitantes y personal del Fraccionamiento.

El Administrador puede relevar de su cargo a cualquier empleado del personal de mantenimiento si éste no cumple con sus funciones como es debido siempre y cuando obtenga la aprobación por escrito del Comité Administrativo y la empresa inmobiliaria.

5.2.- EL COMITÉ ADMINISTRATIVO

Cualquier Colono tendrá la facultad de postularse para formar parte del cuerpo del Comité Administrativo, el cual deberá ser integrado por un máximo de diez integrantes y será regulado por el Administrador del Fraccionamiento. Dicho comité se formará con el fin de tener representatividad y personalidad jurídica para de ésta forma actuar válidamente dentro del campo jurídico.

Los Integrantes del Comité Administrativo serán establecidos mediante la postulación de los Colonos interesados en formar parte de ella y más adelante mediante la votación de la Asamblea General de Colonos quien dictaminará a los diez integrantes.

Una vez establecido el Comité Administrativo, se realizará una nueva postulación dentro del mismo Comité en el cual se elegirá al Presidente, Tesorero y Secretario, para lo cual se realizará una votación dentro de los diez integrantes del comité. En caso de no llegar a un acuerdo en dicha votación, será la Asamblea General de Colonos quien vote y dictamine dichos cargos.

Una vez establecidos el presidente, el tesorero y el secretario del Comité Administrativo, permanecerán en su cargo por un periodo de dos años, continuando en dicho cargo hasta el

momento en que tomen posesión quienes deben sustituirlos.

El resto de los integrantes del Comité Administrativo, fungirán como vocales, y de igual manera, permanecerán en su cargo por un periodo de dos años.

Una vez terminado el periodo del presidente, tesorero y secretario dentro del comité administrativo, no podrán reubicarse en el mismo puesto, sin embargo podrán permanecer dentro del comité si la Asamblea general de Colonos así lo decide mediante una votación.

5.2.1.- FUNCIONES DEL COMITÉ ADMINISTRATIVO

El comité administrativo deberá desempeñar las siguientes funciones:

A) El Comité Administrativo se encargará de la administración del Fraccionamiento, de acuerdo a los establecimientos citados en el presente reglamento y a los acuerdos tomados por la Asamblea General de Colonos.

B) El Comité Administrativo deberá establecerse como una Asociación Civil certificada por un representante del municipio. Dicha asociación tendrá la facultad de brindar representación legal ante cualquier dependencia o individuo.

C) El Comité Administrativo deberá convocar a la Asamblea General de Colonos para cualquier asunto relacionado con el bienestar de la comunidad, posteriormente deberá reunirse con el Administrador y dar un informe de los acuerdos establecidos en la junta previa. Únicamente el Administrador puede ejecutar dicho acuerdo.

D) Informar en las Asambleas Generales de Colonos acerca de todas las actividades y programas a desarrollar dentro del Fraccionamiento, así como los estados de cuenta correspondientes al mes anterior y el estado de cuenta de los montos y aportaciones pendientes por cubrirse. Dichas reuniones las deberá programar el Comité Administrativo como mínimo una vez cada mes y deberá convocar a la Asamblea General por lo menos con ocho días de Anticipación.

E) Dictaminar la sanción que se impondrá a cualquier Colono que infrinja en cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento. Dicha sanción será una multa cuya cuota será determinada por el Comité Administrativo y posteriormente deberá ser informada inmediatamente al Administrador quien posee la función de ejecutarla. El Motivo por el cual se dictamine cualquier sanción deberá ser previamente estudiado y examinado por el Comité Administrativo. La cuota de la multa será de un salario mínimo a sesenta veces salario mínimo.

F) Verificar que se cumplan todas y cada una de las normas establecidas en el presente reglamento.

G) Tomar las medidas necesarias conforme a la ley en caso de que cualquier norma del presente reglamento no se cumpla de la forma en que se establezca en el presente reglamento.

H) Ejecutar los acuerdos que se tomen en la Asamblea general de Colonos.

Dentro del Comité Administrativo el Presidente electo por el resto del Comité se comprometerá a cumplir con las siguientes funciones:

A) Presidir las sesiones del Comité Administrativo, y firmar las actas correspondientes.

B) Convocar y Organizar las Asambleas generales de Colonos.

C) Informar al Comité Administrativo y a la Asamblea General de Colonos todos los estados de cuenta referentes al Fraccionamiento.

D) El presidente tiene la obligación de presentarse en todas las asambleas, en caso de no

poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del comité administrativo.

Dentro del Comité Administrativo el Secretario electo por el resto del Comité se comprometerá a cumplir con las siguientes funciones:

- A) Mantener actualizados los libros referentes al Fraccionamiento.
- B) Hacerse cargo de toda la correspondencia y archivos del Fraccionamiento.
- C) Asistir al Presidente del Comité en las asambleas generales.
- D) El secretario tiene la obligación de presentarse en todas las asambleas, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del comité administrativo.

Dentro del Comité Administrativo el Tesorero electo por el resto del Comité se comprometerá a cumplir con las siguientes funciones:

- A) Hacerse cargo del manejo de fondos económicos del Fraccionamiento.
- B) Presentar a la Asamblea General de Colonos el ejercicio mensual de ingresos y egresos correspondiente a las cuotas y gastos efectuados en el Fraccionamiento.
- C) Mantener actualizada la contabilidad del Fraccionamiento.
- D) Crear una cuenta bancaria con firma mancomunada a nombre de una persona que será elegida por la asamblea en la cual se destinarán todos los fondos del fraccionamiento.
- E) Cuidar siempre que el Fraccionamiento se encuentre siempre al corriente en sus pagos y obligaciones.
- F) El tesorero tiene la obligación de presentarse en todas las asambleas, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del comité administrativo.

Dentro del Comité Administrativo los vocales electos por el resto del Comité se comprometerán a cumplir con las siguientes funciones:

- A) Asistir al presidente, secretario y tesorero en las asambleas y en el momento en que se requiera.
- B) Aconsejar al presidente, secretario y tesorero en las propuestas realizadas en las asambleas
- C) Opinar y en su defecto intervenir tanto en las asambleas como en la imposición de multas.
- D) Supervisar los procesos que se lleven a cabo en las asambleas, la entrega de reportes por parte del administrador y la imposición de multas.
- E) Asesorar al presidente, secretario y tesorero en las tomas de decisiones y revisión de casos.
- F) Realizar la votación correspondiente y por escrito cuando se requiera.
- G) Organizar previamente los recursos que se utilizarán en las asambleas.
- H) Supervisar periódicamente los procesos administrativos por parte del administrador.
- I) Todos los vocales tienen la obligación de presentarse en las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberán emitir un escrito tanto al administrador como al presidente del comité administrativo y se procederá a tomar decisiones sin la validez y aportación de su voto.

5.3.- LA ASAMBLEA GENERAL DE COLONOS

La Asamblea General del Colonos se constituye por todos los Colonos del Fraccionamiento Los Paraísos.

Las resoluciones de la Asamblea General de Colonos se tomarán por mayoría de votos. Cada Colono gozará de un voto. La votación será personal, nominal y directa.

En caso de copropiedad, se deberá designar a un representante común para los efectos de votación dentro de la asamblea.

En caso de no presentarse un total del cincuenta mas uno por ciento de los integrantes de la Asamblea, se convocará a una segunda Asamblea, y se procederá a tomar decisiones con la mayoría de votos de los integrantes que se hagan presentes en la segunda asamblea.

La Asamblea General de Colonos deberá desempeñar las siguientes funciones:

A) Nombrar a los miembros que integrarán el Comité Administrativo.

B) Discutir y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual presentado por el Comité Administrativo.

C) Instruir al Comité Administrativo para el mejor cumplimiento de su cargo.

D) Determinar gastos especiales referentes al mantenimiento y conservación del Fraccionamiento.

E) Aprobar la realización de programas para el cumplimiento de sus fines.

F) Determinar el uso de los fondos correspondientes a las multas e infracciones. Dichos fondos deberán ser utilizados en pro de toda la comunidad que habita en el desarrollo.

5.3.1 LAS ASAMBLEAS

Las Asambleas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias se realizarán cada seis meses, mientras que las extraordinarias se realizarán en cualquier momento que la Asamblea, el administrador, el comité administrativo, cualquier consideren pertinente.

ASAMBLEAS ORDINARIAS

Las Asambleas ordinarias tendrán como objetivo revisar los estados de cuenta semestrales del Fraccionamiento y serán presididas por el Comité Administrativo con la presencia del Administrador y todos los propietarios de una vivienda que integran la Asamblea general de Colonos. Dichas Asambleas deberán ser convocadas por el comité Administrativo.

Las Funciones de las Asambleas Ordinarias son las siguientes:

1) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo del fraccionamiento.

2) Nombramiento del Comité Administrativo.

3) Remover al Comité Administrativo y nombrar a los nuevos integrantes. Dicho procedimiento deberá realizarse cada dos años o bien, cuando un integrante del Comité no cumpla con sus funciones debidamente para lo cual, la Asamblea tiene la facultad de realizar una votación y proceder si se cuenta con un mínimo del 51% de los votos.

4) Supervisar que tanto el Comité Administrativo como el Administrador, cumplan con los acuerdos de las Asambleas generales.

5) Apoyar en la elaboración de los programas de trabajo del Comité Administrativo

6) Participar en forma activa en el cumplimiento del presente reglamento.

7) Examinar y aprobar el informe anual de actividades que rinda el Comité Administrativo.

8) Establecer las aportaciones correspondientes a las cuotas extraordinarias.

9) Revisar detenidamente y en su defecto aprobar los estados de cuenta semestrales presentados por el Administrador.

ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS

Las Asambleas extraordinarias tendrán como objetivo revisar y analizar cualquier situación de

carácter urgente, que afecte el bienestar común de todos los habitantes del Fraccionamiento Los Paraísos. Serán presididas la persona física en cuestión que haya convocado dicha Asamblea y contará con un Secretario designado por la misma, así como con el apoyo del presidente y secretario del Comité Administrativo y la presencia del Administrador del Fraccionamiento. Las convocatorias para la celebración de Asambleas Extraordinarias se harán de acuerdo a las disposiciones siguientes.

- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, quién la convoca, la orden del día y lugar donde se realizará.
- La convocatoria se notificará con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria.
- Los colonos o sus representantes serán notificados colocando la convocatoria en uno o varios lugares visibles del fraccionamiento.
- Para poder convocar una asamblea extraordinaria, deberá realizarse un previo aviso al administrador del Fraccionamiento, quien a su vez deberá informar al comité administrativo sobre dicha asamblea.

CAPÍTULO VI.

PAGO DE GASTOS COMÚNES

Todo Colono deberá contribuir mensualmente con la cuota de gastos comunes, la cual será correspondiente a los servicios de conservación, reparación, mantenimiento y seguridad de todos los bienes comunes de los que gozan los propietarios del Fraccionamiento MONTAÑA RESIDENCIAL . Los servicios que se brindarán tendrán la finalidad de

proporcionar tranquilidad y prosperidad a todos los residentes del desarrollo.

Los servicios incluidos en el pago mensual de gastos comunes son los siguientes:

- 1) Vigilancia.
- 2) Limpieza y mantenimiento de las áreas libres del Fraccionamiento.
- 3) Servicios de Jardinería y riego de las áreas verdes comunes.
- 4) Servicio de Administración (Administrador del Fraccionamiento)
- 5) Prestaciones Sociales de todo el personal Administrativo, de seguridad y de Mantenimiento.

El pago de gastos comunes corresponde a la cantidad de **\$ 500.00 mensuales** y deberá efectuarse en los primeros 10 días de cada mes. En caso de no

efectuarse dicho pago se cobrará una multa del 3% del importe mensual por cada día de atraso.

Dicho pago deberá efectuarse directamente con el administrador del Fraccionamiento, quien a su vez tiene la obligación de entregar un recibo de pago el cual deberá conservar el Colono en caso de requerir alguna aclaración respecto a sus pagos.

En caso de no efectuarse dicho pago en dos meses consecutivos el comité administrativo determinará una multa y se privará de los servicios de seguridad privada y mantenimiento en su área de estacionamiento y se manifestará en la publicación mensual de importes de gastos comunes que realizará el Administrador del Fraccionamiento.

El pago correspondiente a 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, dichos servicios no corresponden en forma alguna al pago de gastos comunes.

6.1.- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO.

La aportación correspondiente al pago de gastos comunes incluye servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del Fraccionamiento. Sin embargo, es obligación de todos y cada uno de los Colonos y habitantes del Fraccionamiento contribuir con el fin de mantener la limpieza y el orden dentro de su Fraccionamiento.

Dicha contribución se basa en las siguientes medidas de higiene básicas que representan una gran aportación al bienestar de su comunidad:

- 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 con el objeto de utilizarlos a su máxima capacidad.
- 3) No se permite el desecho de materiales como papel higiénico, pañales o cualquier otro material que pueda obstruir la tubería del lavabo o el WC.
- 4) No arrojar desde vehículos automotores las bolsas de desechos a los contenedores.
- 5) No arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos, áreas en construcción, o cualquier área en general que pueda provocar el desaseo del fraccionamiento.
- 6) Observar las indicaciones de la autoridad municipal, a fin de llevar a efecto el servicio de recolección de basura.
- 7) Evitar la acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios.
- 8) Participar en las campañas de limpieza que convoque el municipio para el fraccionamiento.
- 9) En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del Fraccionamiento.
- 10) Cada Colono está obligado a mantener orden y limpieza en los pasillos y exteriores de su propiedad en caso de cocheras y calle de las viviendas según corresponda a la propiedad de la misma.
- 11) Realizar el mantenimiento correspondiente a la reparación de su propiedad privada, respetando los tonos por parte del constructo y la arquitectura del mismo.

6.3.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Las cuotas extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General de Colonos. Dichas cuotas serán correspondientes a la reparación de cualquiera de los bienes comunes del Fraccionamiento en caso de un infortunio, desastre natural o bien desgaste natural.

El Comité Administrativo deberá convocar a la asamblea general del Colonos y se evaluará el perjuicio y se determinará la cuota a cubrir por parte de todos los Colonos.

Todos los Colonos residentes del Fraccionamiento MONTAÑA RESIDENCIAL están sujetos a cubrir las cuotas

extraordinarias debido a un infortunio o desperfecto dentro de su Fraccionamiento.

Las cuotas extraordinarias no están sujetas a compensaciones, excepciones personales o ningún otro supuesto que pueda excusar su pago