

REGLAMENTO INTERNO

FRACCIONAMIENTO LA CEIBA II



Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Campestre La Ceiba II

Julio 2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Fraccionamiento Club del Golf “la Ceiba II”, se creó desde el año de mil novecientos ochenta, desde ese entonces a la fecha, el desarrollo habitacional no ha sido aprobado, como fraccionamiento, por el Gobierno del Estado, y no puede ser recepcionado por el Ayuntamiento de Mérida, así la normatividad vigente no nos ubica dentro de las expectativas propias de un fraccionamiento residencial campestre; en consecuencia, los propietarios y los residentes del mismo desde el año de dos mil cinco decidimos autorregularnos con la meta de obtener la calidad de vida a que aspiramos y una sana convivencia.

El fraccionamiento consta en la actualidad de unos seiscientos veinte y seis predios de los cuales dos se destinaron a áreas de uso común, resultando seiscientos veinte y cuatro predios para habitación unifamiliar.

El presente reglamento tiene la intención de asegurar a los propietarios, residentes, y visitantes del Fraccionamiento Residencial Campestre “La Ceiba II” las condiciones necesarias para su desarrollo individual y de grupo, basado en los términos que aseguren la integridad física y moral de estos, de sus bienes, para que dentro de una sociedad armónica se puedan conjuntar los esfuerzos para el buen funcionamiento, y el mejor desarrollo del conjunto habitacional.

REGLAMENTO INTERNO PARA EL FRACCIONAMIENTO CLUB DE GOLF LA CEIBA II

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1. El presente reglamento es de observancia general y obligatoria para los propietarios, residentes, visitantes y trabajadores en el Fraccionamiento Residencial Campestre “La Ceiba II”, se sustenta en la

1. Ley General de Asentamientos Humanos,
2. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán,
3. Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán,
4. Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida 2003,
5. Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida,
6. Reglamento de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Mérida,
7. Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Conjunto Habitacional La Ceiba y de la Subcomisaria de Dzibilchaltún;
8. y es aplicable exclusivamente en el Fraccionamiento La Ceiba II perteneciente al Municipio de Mérida, Yucatán.

Artículo 2.- Para los efectos de este reglamento se establecen las siguientes Definiciones:

El fraccionamiento. - Fraccionamiento La Ceiba II.

La Asociación. - La Asociación de Colonos de La Ceiba II, Asociación Civil.

Los Campos de Golf. - Áreas destinadas dentro del fraccionamiento para uso exclusivo de campo de golf y/o áreas verdes, áreas arboladas, vegetación y jardines.

Orden Público. - el estado de coexistencia pacífica entre los habitantes del fraccionamiento.

Vía Pública. - es la superficie de uso común destinada o que se destine al libre tránsito de vehículos o personas.

Lugar Público. - Todo espacio común o de libre tránsito, los jardines y parques.

Artículo 3.- La red vial, la cual su distribución y uso no podrán ser modificados, está constituida por la Avenida Guayacán y las calles pasac, chaca, caoba, cedro, bojon, pucte, cedro, chaca, chucun, jabin, granadillo, zapote y pich. Todas las calles del Fraccionamiento La Ceiba II, son vialidades terciarias de diseño especial, entendiéndose por tales la vía pública de circulación en un doble sentido para conducción de todo tipo de vehículos y peatones destinada a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a comunicarse entre si.

Artículo 4.- La velocidad máxima permitida en el fraccionamiento es:

1.-30 Kilómetros por hora para la avenida Guayacán.

2.-20 Kilómetros por hora para las demás calles.

La Secretaría de Seguridad Pública del Estado, o quien haga sus funciones en lo futuro es la entidad encargada de vigilar el cumplimiento de estas disposiciones.

Artículo 5.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento serán aplicables las leyes

y reglamentos Federales, Estatales o Municipales de acuerdo al caso concreto.

CAPITULO II PROPIETARIOS Y RESIDENTES

Artículo 6.- Se entiende por Residente, aquella persona que ha fijado su domicilio de hecho o de derecho en alguno de los predios del fraccionamiento, independientemente de su calidad de propietario o no.

Artículo 7.- Se entiende por propietario no Residente, aquellas personas físicas o morales, incluidas en estas últimas las propiedades fiduciarias, que tengan dominio sobre uno o más lotes o edificaciones ubicados dentro de los límites del Fraccionamiento, que no lo habite.

Artículo 8.- Todo Propietario o Residente del Fraccionamiento está obligado a cumplir el presente reglamento.

Artículo 9.- A fin de acentuar el respeto para asegurar el bienestar colectivo, se prohíbe expresamente:

I.- Consumir bebidas alcohólicas o psicotrópicos en la vía pública, lugares públicos inmuebles ruinosos, en desuso o baldíos; Se exceptúan aquellos lugares públicos en los cuales exista autorización expresa de las Autoridades competentes para la venta y consumo de bebidas alcohólicas.

II.- Encontrarse bajo los efectos de alcohol, drogas, enervantes o tóxicos de cualquier tipo en la vía pública o lugares públicos, inmuebles ruinosos, en desuso o baldíos, alterando el orden público;

III. - Provocar o participar en riñas en la vía pública, lugares, espectáculos, reuniones o eventos públicos;

IV.- Provocar escándalos en lugares públicos, o privados que molesten o perjudiquen a terceros;

V.- Impedir, dificultar o entorpecer la prestación de los servicios públicos.

VI.- Efectuar bailes o fiestas en domicilio particular en forma habitual y que cause molestias a los vecinos;

VII.- Obstaculizar o cerrar calles o la vía pública sin permiso expreso otorgado por las Autoridades competentes;

VIII.- Realizar en las plazas, jardines, calles y demás sitios públicos, cualquier clase de actividades que constituyan un riesgo para la comunidad, así como obstruir el libre tránsito de peatones o vehículos con lonas, tiendas, cobertizos, techos o vehículos, sin permiso expreso de las autoridades competentes;

IX.- Cortar, destruir, mutilar o dañar accidental o intencionalmente el ornato de cualquier lugar público;

X.- Dañar, destruir, apoderarse, mover de su sitio o causar cualquier daño a postes, luminarias o mobiliario urbano, señales de nomenclatura o cualquiera otra señal oficial en la vía pública;

XI.- Permitir o promover cualquier tipo de juego de azar en la vía pública o en lugares o establecimientos abiertos al público en los cuales se crucen apuestas, sin el permiso de la autoridad correspondiente;

XII.- Tratar de manera violenta física o verbal a las personas y en especial a la niñez, adultos mayores o con alguna discapacidad;

XIII.- Lesionar o atentar contra la fauna o la flora, así como molestar o agredir a los animales que estén o no en cautiverio y que se encuentren en lugares públicos.

XIV.- Hacer uso de aceras, banquetas, calles, parques, plazas o cualquier otro lugar público para la exhibición o venta de mercancías, o para el desempeño de trabajos particulares, sin la autorización o permiso correspondiente.

XV. - Arrojar objetos o sustancias a la vía pública, sitios públicos, bienes inmuebles en desuso o ruinosos.

XVI.- Colocar, adherir o pintar propaganda comercial, política o religiosa en edificios o bienes públicos;

XVII.- Encender fuegos artificiales que pongan en riesgo la integridad de las personas, sus bienes o utilizar combustibles, sustancias explosivas o peligrosas, sin la autorización correspondiente;

XVIII.- Efectuar juegos o prácticas de deportes en la vía pública si se interrumpe el tránsito;

XIX.- Dañar en cualquier forma los bienes muebles o inmuebles pertenecientes a terceros, sean de particulares o bienes públicos;

XX.- Emplear rifles o pistolas de municiones, postas de plomo, diábolos, dardos peligrosos o cualquier otra arma que proyecte objetos o proyectiles y vaya en contra de la seguridad del individuo, en sitios no autorizados;

XXI.- Conducir vehículos en estado de ebriedad o bajo la influencia de cualquier sustancia o medicamento que altere el estado normal del conductor,

XXII.- Solicitar dolosamente con falsas alarmas, los servicios de la policía, ambulancias, bomberos, establecimientos médicos o asistenciales públicos o privados;

XXIII.- Portar instrumentos o armas prohibidas;

XXIV.- Azuzar animales con la intención de causar daños o molestias a las personas o sus bienes.

XXV.- No respetar las disposiciones relativas al libre desplazamiento, transporte, estacionamiento, medidas y facilidades urbanísticas y arquitectónicas establecidas.

XXVI.- Asediar verbal o físicamente a las personas en forma impertinente o mediante frases o ademanes soeces;

XXVII.- Discriminar a las personas por su origen étnico, cultural, religión, oficio, género o preferencia sexual;

XXVIII. - Desempeñar en estado de embriaguez o bajo los efectos de alguna droga, actividades donde exista trato directo con el público;

XXIX.- Vender bebidas alcohólicas, sin permiso o fuera del horario autorizado por la Autoridad competente;

XXX.- Ejercer la mendicidad, obligar o inducir a menores de edad a ejercer la mendicidad con intención de lucro o explotación en la vía o lugares públicos;

XXXI.- Ejercer o promover la prostitución;

XXXII.- Orinar o defecar en la vía pública o lugares públicos, inmuebles en desuso o terrenos baldíos;

XXXIII.- Sostener relaciones sexuales o realizar actos de exhibicionismo obsceno en la vía o lugares públicos, parques o vehículos en circulación o estacionados, inmuebles en desuso o baldíos.

XXXIV.- Exhibir públicamente material pornográfico o difundirlo en la vía pública.

XXXV.- Dañar, pintar o manchar los monumentos, edificios, casas-habitación, estatuas, postes, arbotantes, bardas, ya sea de propiedad particular o pública;

XXXVI.-Causar daños a las calles, parques, jardines, plazas y lugares públicos;

XXXVII. -Destruir, dañar o afectar las lámparas o luminarias del alumbrado público;

XXVIII.-Abandonar objetos o bienes muebles en la vía o en lugares públicos;

XXXIX.- Causar daño a las casetas telefónicas públicas, buzones o mobiliario urbano;

XL.- Introducirse a lugares públicos de acceso reservado sin el permiso de la autoridad, o bien a propiedad privada sin autorización del propietario.

XLI.- La destrucción y maltrato de los árboles, flores y cualquier ornamento vegetal que se encuentre en las plazas, parques y cualquier otro tipo de lugares públicos;

XLII.- Permitir los dueños de los animales, que estos pasten, defequen y no recojan las excretas o hagan daños en los jardines y áreas verdes o cualquier otro lugar público;

XLIII. - Disponer de flores, plantas, árboles o cualquier otro tipo de objetos que pertenezca al fraccionamiento o de propiedad particular, sin el permiso de quien tenga el derecho de otorgarlo;

XLIV.- Incinerar residuos sólidos, hierba, etc., sin el permiso correspondiente;

XLV.- Causar ruidos o sonidos que moleste, perjudique o afecte la tranquilidad de la ciudadanía, tales como los producidos por estéreos, radios, radio grabadoras, instrumentos musicales o aparatos de sonido que excedan el nivel de 65Db (decibeles) de las 6:00 a las 22:00 horas y de 50dB (decibeles) de las 22:00 a las 6:00 horas del día siguiente,

XLVI.- Colocar, arrojar o abandonar en la vía y lugares públicos o fuera de los depósitos recolectores, basura, desperdicios, desechos o sustancias similares.

XLVII.- Causar la muerte de los animales propios o ajenos, excepto en los casos de enfermedad incurable, o en situaciones de abandono o callejero, previa valoración de Medico Veterinario Zootecnista y sin la presencia de menores de edad;

XLVIII.- Abandonar a los animales en viviendas cerradas, en la vía pública o solares;

XLIX.- Vender en la vía pública toda clase de animales vivos o muertos;

XL.- Conducir suspendidos de las patas a animales vivos, conducir animales amarrados con alambre o con materiales que les causen daños físicos;

XLI.- Golpear a los animales con objetos duros que puedan infligirles cualquier daño o cometer cualquier acto de crueldad con los mismos;

XLII.- Llevar a los animales atados a vehículos de motor en marcha;

XLIII.- Situar a los animales a la intemperie o en azoteas sin el resguardo adecuado respecto a las circunstancias climatológicas;

XLIV.- Organizar, promover o fomentar peleas de animales, salvo que se encuentren expresamente autorizados por leyes o reglamentos;

XLV. - Incitar a los animales a acometerse unos a otros o a lanzarse contra otras personas o vehículos de cualquier clase y la enseñanza de esos mismos ataques; salvo

que se trate de personas, instituciones u organismos de enseñanza o seguridad autorizados para tales efectos;

XLVI.- Hacer ingerir bebidas alcohólicas o suministrar drogas sin fines terapéuticos o de inspección y vigilancia a un animal;

XLVII. - Dejar atados a los animales en la vía pública o en predios baldíos por periodos prolongados o sin vigilancia, y

XLVIII.- Las demás señaladas en la Ley para la Protección de los Animales del Estado de Yucatán y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 10.- La posesión de animales domésticos en viviendas estará condicionada a:

I.- La existencia de circunstancias higiénicas óptimas que no representen un peligro para la salud publica;

II.- La capacidad física de la vivienda en relación a las personas;

III. - Las circunstancias higiénicas de su alojamiento, a la ausencia de riesgo en el aspecto sanitario, y

IV.- La inexistencia de incomodidades o molestias para los vecinos, tales como los malos olores, ruidos o agresiones.

Artículo 11. - El propietario o poseedor de animales domésticos será responsable de mantenerlo en condiciones sanitarias adecuadas, contar con su cartilla permanente de vacunación vigente, controlando su agresividad, aseo y en general, todo comportamiento que pueda suponer riesgo para las personas o sus bienes.

En los casos de declaración de epizootias y zoonosis, los propietarios cumplirán las disposiciones preventivas que dicten las Autoridades sanitarias de los servicios de salud, así como las prescripciones que emanen de los órganos sanitarios competentes.

Artículo 12. - En las vías públicas los perros irán conducidos sujetos con cadena, correa o cordón resistente y con el correspondiente collar con la medalla o dispositivo de control que se establezca y llevarán bozal cuando la peligrosidad del animal o las circunstancias sanitarias así lo aconsejen.

Artículo 13. - Sólo se podrán realizar actividades de entrenamiento y adiestramiento en los parques y jardines, previa autorización

Artículo 14.- No se permite el traslado de perros y gatos en medios de transportes públicos, salvo que se trasporten en jaulas o instrumentos adecuados para tales fines.

Quedan exceptuados los perros guía para el traslado de personas con discapacidad.

Artículo 15. - El transporte de perros en vehículos particulares se efectuará de forma que no impida o dificulte la acción del conductor, ni comprometa la seguridad de las personas o sus bienes; ajustándose en todo caso, a lo previsto en las leyes y reglamentos de vialidad aplicables.

Artículo 16.- Los perros guardianes de solares, obras, locales o establecimientos deberán estar bajo la vigilancia de sus dueños o personas responsables, a fin de que no puedan causar daños a las personas o sus bienes en la vía pública, ni perturbar la tranquilidad ciudadana, en especial en horas nocturnas. En todo caso, deberá advertirse en lugar visible y de forma adecuada la existencia de perro guardián mediante el uso de carteles.

Artículo 17.- La Asociación proveerá a los propietarios y residentes del servicio de recolección de residuos sólidos No Peligrosos. Para tener derecho a este servicio los residentes deberán:

- I. Pagar oportunamente las cuotas de mantenimiento que determine La Asociación.
- II. Contar con los espacios y el número de contenedores necesarios y suficientes para el adecuado almacenamiento de los residuos sólidos que genere en su predio, manteniéndolos aseados, con tapa y en buenas condiciones de uso;
- III. Separar los residuos, de acuerdo a las normas, procedimientos y políticas ambientales que determine la autoridad;
- IV. Ubicar fuera del predio o en lugar de fácil acceso sin bloquear la vía pública, los contenedores de residuos sólidos tapados, a la hora y días establecidos para el servicio de recolección;

CAPITULO III USO DE SUELO

Artículo 18.- El Uso del suelo en todo el fraccionamiento es habitacional Unifamiliar, a excepción de los 2 lotes ubicados en la intersección de la Avenida Guayacán y la carretera a Dzibilchaltún que son establecidos para equipamiento compatible con uso residencial; (ver plano de Carta Síntesis del Programa Parcial del Conjunto Habitacional La Ceiba y la Subcomisaría de Dzibilchaltun); cualquier otro uso es incompatible con la finalidad de mismo. Los lotes y áreas establecidas para el campo de golf y o áreas verdes, no podrán ser utilizadas para otros uso distinto a la reforestación, siembra de árboles, vegetación y jardines.

Artículo 19.- El Fraccionamiento es de baja densidad y la ocupación máxima por hectárea será de 5 viviendas.

Las dimensiones mínimas de los lotes deberán ser de 20 metros de frente por 50 metros de fondo, (salvo los casos de los que ya existan)

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), será hasta del 50%. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), será hasta del 80%.

Ejemplo: Un lote de 1200m² su COS de 50% es 600 m² (superficie construida y techada en Planta Baja) y su CUS (Superficie construida y techada sumando todas las plantas

de todos los pisos) del 80% es de 960 m2.

CAPITULO IV CONSTRUCCIONES

Artículo 20.- Independientemente de las regulaciones que la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida o cualquier otra dependencia gubernamental requiera para la autorización de la licencia de construcción, los propietarios que deseen edificar su vivienda en el fraccionamiento deberán presentar al Comité de Construcciones de la Mesa directiva de la Asociación, los planos Arquitectónicos de plantas, fachadas, cortes y planta de conjunto, planos estructurales y de instalaciones hidráulicas y sanitarias, los cuales para su aprobación deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. La vivienda unifamiliar, no podrá ser de más de dos pisos y/o exceder la altura máxima del área habitable de 9.00 metros, sobre el nivel de calle.
- II. Las distancias mínimas que deberán conservarse entre la construcción habitable y el límite de la propiedad serán los siguientes:
 - Un metro en un lado y dos en el otro.
 - Tres metros en caso de lote cabecero en esquina.
 - Cinco metros del lote por el frente a la calle
 - Cinco metros por el fondo al área del campo de golf o áreas verdes.
- III. MUROS.- Para promover y preservar la imagen campestre del fraccionamiento, no se permitirán bardas al frente de los predios y se procurará mantener jardines al frente de los predios. Para delimitar los linderos entre los terrenos del área verde posterior y/o campo de golf y la vivienda, la vía pública y la vivienda, podrán marcarse la división mediante setos, o cualquier tipo de cerca ligera, cuya altura máxima será de un metro ochenta centímetros. De igual manera con en aquellos lotes que colinden en su parte posterior a las áreas verdes o áreas para el campo de golf, no se construirá un muro desde el fondo hacia el frente del terreno sino en una distancia que represente un séptimo de la longitud del terreno. La altura máxima de esta división o cerca será de un metro ochenta centímetros.

Artículo 21.- Ninguna persona física o moral podrá habilitar o construir otro acceso de entrada o salida al fraccionamiento, además del reconocido por las autoridades y los residentes. Este solo podrá ser modificado por la Asociación de Residentes con la aprobación del Ayuntamiento de Mérida.

Artículo 22.- Por cada unidad de vivienda, en el interior del predio, se deberán considerar como mínimo dos espacios para estacionamiento de vehículos.

Artículo 22.- Los propietarios de los predios en los que se realice una obra en construcción, así como los constructores responsables de la misma, estarán obligados

a:

- a) Proveer de una o más letrinas para el uso de los trabajadores, dependiendo de la regulación aplicable mientras dure la construcción de la obra. No permitir de ninguna manera que los trabajadores hagan sus necesidades en la vía pública ni en los terrenos baldíos.
- b) Mantener limpia la obra, extraer de la misma el material sobrante, de excavación, cascajo, proveer de un depósito para la basura que se genere en la obra y asegurar su recolección oportuna.
- c) No tirar escombros o basura en los terrenos baldíos vecinos ni en las calles.
- d) Responder por los daños causados a la propiedad ajena como consecuencia de la obra o por los trabajadores de la misma.

Artículo 23.- En todo caso se respetarán estrictamente las normas ecológicas y sanitarias, así como las especificaciones para la instalación y uso de fosas sépticas, quedando prohibidas las descargas de aguas negras en el manto freático.

Artículo 24.- A ningún propietario se le autorizará construcción alguna, el deshierbe, desmonte o jardinado de su lote sin haber obtenido previamente el deslinde del predio de la Dirección del Catastro de Mérida, y entregar copia a la Asociación.

Artículo 25.- Queda estrictamente prohibido utilizar la vía pública o lugar público para, almacenar materiales o desechos de construcción o de cualquier tipo, así como preparar mezclas de materiales; en caso de que se pretenda utilizar para estos fines los predios colindantes, deberán contar con autorización por escrito del dueño del predio.

Artículo 26 .- El propietario de cualquier lote es responsable de delimitar la superficie adquirida, marcada mediante mojoneras y que sirvan como referencia para delimitar las propiedades, previa autorización de las autoridades municipales; dichas mojoneras no se deberán ocultar con materiales ni ser removidas durante o después de la construcción, cualquier alteración que sufran deberá corregirse por cuenta del propietario.

Artículo 27.- Las viviendas por construirse, deberán respetar la tipología arquitectónica existente en el Fraccionamiento.

Artículo 28.- Queda prohibida la instalación de casas prefabricadas que se trasladan en remolque, así como las prefabricadas de lámina o similares.

Artículo 29.- A efecto de conservar la estética y la unidad de imagen urbana del fraccionamiento:

- a) Los tinacos deberán de estar ocultos y no deberán ser vistos por desde la calle dentro y fuera del fraccionamiento.
- b) Toda construcción deberá de tener un área de tendido la cual no deberá de ser vista desde la calle dentro o fuera del fraccionamiento.
- c) Queda estrictamente prohibido que queden a la vista desde la parte frontal del lote los siguientes elementos: depósitos de basura, bombas,

- tanques de gas, hidroneumáticos, calentadores, escaleras, o cualquier elemento que dañe la imagen del Fraccionamiento.
- d) Los patios de tendido en azoteas, deberán quedar visualmente ocultos.
 - e) Las fachadas en sus frentes de colindancia y posteriores, deberán corresponder a un diseño arquitectónico integral.

Artículo 30.- Todo conductor de vehículo será responsable de los daños que ocasione al Fraccionamiento independientemente de su responsabilidad ante las autoridades competentes según sea el caso.

Artículo 31.- Cuando un conductor sea encontrado cometiendo una falta o delito dentro del Fraccionamiento, cualquier residente o habitante del mismo queda facultado para detener al infractor y remitirlo a la brevedad posible a la vigilancia del Fraccionamiento.

Artículo 32.- El personal de vigilancia está facultado para impedir la entrada al Fraccionamiento a todos los vehículos que contaminen de cualquier manera en forma notoria o aquellos que por su tamaño o condición pongan en riesgo la seguridad de las personas o las propiedades del Fraccionamiento.

Artículo 33.- Los propietarios, residentes u ocupantes de los predios ubicados en el fraccionamiento no podrán talar árboles o arbustos sin la expresa autorización competente de la Asociación de Residentes.

Artículo 34.- Aquellos propietarios de predios que por cualquier circunstancia no los habitan están obligados a mantenerlos limpios, conservar los prados y los árboles, limpiar la basura que estos generen hacia la vía pública.

Artículo 35.- Terminadas las construcciones a que se refiere este reglamento los propietarios, residentes u ocupantes del predio deberán reforestarlo con árboles de ornato o frutales para mantener el entorno y el microclima del Fraccionamiento

Artículo 36.- Por ningún motivo se permitirá la división de un lote cuando de dicha acción resulten lotes de dimensión menor, al frente y al fondo del lote tipo 20 metros por 50 metros. Solo podrá hacerse la división de un predio en fracciones cuando cada una de ellas se destine a aumentar la superficie de los lotes colindantes sobre la misma calle mediante la unión respectiva.

Artículo 37.- Con el propósito de coadyuvar con el programa permanente de forestación y reforestación del Fraccionamiento, se recomendará al constructor o propietario, por medio del departamento respectivo, el tipo de árbol que deberá plantar, tanto en el frente del lote como en su interior. Por cada árbol que irremediablemente tenga que ser derribado, el propietario se comprometerá a plantar por lo menos tres árboles, con un mínimo de 2.50m. de altura.

No se recomendarán especies que dañen las construcciones o pavimentos cercanos donde se encuentren.

Las áreas verdes deberán ir completamente sembradas de preferencia con pasto y solo se podrán sembrar especies de plantas y árboles con raíces no agresivas, autorizadas por el comité. Esto se solicita para evitar el daño a calles e instalaciones subterráneas.

Se tendrán que sembrar un mínimo de 2 árboles al frente de cada predio. Cada colono es responsable por el riego y mantenimiento de las áreas verdes de su lote.

Artículo 38.- Acceso vehicular y peatonal. El acceso al fraccionamiento será controlado por la Asociación, lo cual se hará a través de “plumas” o rejas instaladas en los dos accesos principal y secundario del fraccionamiento, ubicados en la carretera a Dzibilchaltún.

La Asociación establecerá con respeto a la ley los procedimientos de control de acceso al fraccionamiento.

En todo caso y de manera discrecional podrá Prohibir la entrada a cualquier vehículo pesado al Fraccionamiento salvo en caso de que sea de mudanzas, en este caso el residente deberá dar aviso a la Asociación de Residentes o bien a la Caseta de Vigilancia.