

RESIDENZA PRIVADAS III

ACTUALIZACION REGLAMENTO

REGLAMENTO INTERIOR DEL CONJUNTO URBANO DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HORIZONTAL UBICADO EN “VIALIDAD MEXIQUENSE, MANZANA UNICA, LOTE 3, SAN FRANCISCO COACALCO, COACALCO DE BERRIOZABAL, ESTADO DE MEXICO C.P. 55711” CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO “RESIDENZA PRIVADAS III”.

El pasado 28 de noviembre del 2021, celebramos nuestra primera “ASAMBLEA CONDOMINAL” como lo marca “LA LEY QUE REGULA EL REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MEXICO”. En la cual designamos por unanimidad a la “MESA DIRECTIVA” la cual tendrá un periodo de un año, 2021-2022.

“LA MESA DIRECTIVA” está conformada por un Presidente, un Tesorero, un Secretario y siete Vocales. Serán nuestra autoridad dentro del conjunto urbano RESIDENZA PRIVADAS III. Los cuales tendrán la facultad de recaudar y administrar, las cuotas por mantenimiento mensual, así como las cuotas extraordinarias, la contratación de la prestadora servicios, la contratación del mantenimiento preventivo del equipo de bombeo, y todo lo relacionado dentro del conjunto urbano.

CON EL PROPOSITO DE LLEVAR UN SANA Y ARMONIOSA ADMINISTRACION, EN NOMBRE DE CADA UNO DE LOS QUE INTEGRAMOS ESTA “MESA DIRECTIVA” LES AGRADECEMOS SU CONFIANZA Y SOLICITAMOS DE TODAS Y TODOS LOS VECINOS, EN APOYAR ESTAS ACTUALIZACIONES QUE ADHERIMOS A NUESTRO REGLAMENTO INTERNO, EL CUAL TIENE VALIDEZ JURIDICA, EN LA LEY QUE REGULA EL REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MEXICO, ASI COMO, REGLAMENTO DEL ARTICULO 947 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO SOBRE INMUEBLES EN CONDOMINIO.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

1.- CUOTAS POR MANTENIMIENTO.

- I. Pago por concepto “COUTA DE MANTENIMIENTO”, mensual será por la cantidad de \$570.00 (quinientos setenta pesos 00/100 M.N.), por vivienda o casa.
- II. El pago por cuota de mantenimiento o extraordinaria, se realizará a la cuenta
No. 1174 0165 3488 26;
Cuenta Clabe No. 1274 5600 1653 4882 62
Tarjeta No. 5343 8102 0579 0568
De la Institución Financiera “Banco Azteca”

- III. El pago de las cuotas por mantenimiento se deberá realizar en el periodo que comprenden los días 1 al 10 de cada mes y los depósitos (fichas) se deberán enviar al sr. Tesorero vía correo electrónico: tesoreria.residencia3@gmail.com para su registro y aplicación, especificando siempre el número de casa y mes pagado, (Ej. 75 B Enero 2022).

2. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO O RETRASO DEL PAGO DE LA CUOTA POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO

- I. A partir del día 11 (once) no se recolectará la basura y no podrán hacer uso de los contenedores de basura.
- II. A partir del día 11 (once) el acceso vehicular, tendrá la siguiente restricción, el guardia de seguridad no le podrá dar la atención de abrir o cerrar el portón, el incumplidor tendrá que bajarse a abrir y cerrar el portón.
- III. La penalidad por retraso al pago de cuota de mantenimiento será del 5% del total de cuota, quedando en la cantidad de \$28.50 pesos (Veintiocho Pesos 50/100 M.N.), mensual.

A partir del día 20 de enero del año 2022 contaremos con la automatización de los portones (accesos vehiculares), se colocará una botonera manual en un muro del cuarto de bombeo, con la automatización el residente que incumpla en sus cuotas de mantenimiento o de las extraordinarias tendrá que descender de su vehículo y presionar la botonera para entrar o salir.

Para volver a codificar el control del portón para acceso vehicular, se deberá cubrir la mensualidad o los adeudos correspondientes, así como el pago por reactivación de \$100.00 (cien pesos M.N.) por cada control.

- IV. Cualquier cuota y/o recurso recaudado por algún tipo de sanción o morosidad, será ingresada a la cuenta y formará parte del fondo de reserva.

3.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

Estas serán avaladas por la "ASAMBLEA" y la "MESA DIRECTIVA" tiene la obligación de convocar a una asamblea extraordinaria, para informar porque se requiere de una, CUOTA EXTRAORDINARIA, y la mayoría aprobara dicha cuota.

Esto deberá estar debidamente sustentado por alguna emergencia o proyecto presentado por la Mesa Directiva.

La única excepción para realizar una recaudación extraordinaria sin previo aviso, será única y exclusivamente, cuando una emergencia ponga en riesgo el bienestar de los Residentes y será comunicada por la Mesa Directiva mediante los medios determinados para tener comunicación total.

4.- SEGURIDAD.

- I. Accesos peatonales, a partir del 20 de enero la apertura (cerradura), cada propietario y sus familiares contarán con una llave y solo con ella podrán ingresar al conjunto urbano, en caso de no contar con su llave, el guardia de seguridad les pedirá su identificación oficial.

Por seguridad de todos, es recomendable cambiar las cerraduras, por una de alta seguridad, y aprovechar que se estarán realizando los trabajos de herrería para la automatización de los portones, este tendrá un costo extra (dos cerraduras de alta seguridad, así como las llaves), que requiera cada residente o propietario.

- II. Accesos vehiculares, todos los propietarios somos dueños del inmobiliario del conjunto urbano, así como de los portones y de la caseta.
- a) Se sugiere que los vehículos propiedad de cada residente, cuenten con POLIZA DE SEGURO vigente, en caso de un incidente, accidente, donde resulte afectación o daño al inmobiliario urbano o a un tercero dentro del conjunto urbano.
 - b) En caso de un incidente, accidente o daño que ocasione un residente o propietario y no cuente con una póliza de seguro, deberá firmar un pagare por el total del dañado (costo), al momento de los hechos, si no cuenta con el recurso económico de momento.
 - c) VISITAS. Los residentes o propietarios, serán responsables de los daños que ocasionen sus visitas.
 - d) VISITAS. Los residentes o propietarios, deberán instruir a sus visitas en el respeto a la comunidad RESIDENZA PRIVADAS III.
 - e) VISITAS. Los residentes o propietarios, deberán instruir a sus visitas que quieran ingresar al conjunto urbano, debiendo informar a quien viene a visitar así como mostrar identificación oficial al guardia, quien mostrará la misma en la cámara del circuito cerrado, una vez confirmado por el residente se dará acceso a la visita con vehículo, debiendo estacionarse en los cajones previstos para este caso junto al parque central del conjunto urbano.
- III. Queda estrictamente prohibido ocupar o invadir estacionamientos de otro vecino sin su autorización o vialidades dentro del conjunto urbano, incluyendo esquinas y zonas del fondo de cada tren. Se les notificará mediante la promotora con 3 avisos, en caso de persistir se harán acreedores a una sanción económica de \$20 el primer día, \$30 el segundo y a partir del tercer día serán \$50, hasta que sea retirado el vehículo. Además se desactivará el control de acceso vehicular.
- IV. Queda estrictamente prohibido estacionarse en el arroyo vehicular, si se cuenta con espacio propio.
- V. Queda estrictamente prohibido estacionar vehículos de Residentes en los espacios designados para la visitas (áreas laterales del Jardín de juegos y zona del asador). Se les notificará mediante la promotora con 3 avisos, en caso de persistir se harán acreedores a una sanción económica de \$20 el primer día, \$30 el segundo y a partir del tercer día serán \$50, hasta que sea retirado el vehículo. Además se desactivará el control de acceso vehicular.

- VI. La velocidad dentro del conjunto urbano es de 10 K/H.
- VII. La prioridad será siempre para nuestros niños y niñas que estén jugando en el parque o que anden en la vialidad, caminando o con bicicleta, patines, patinetas etc.
- VIII. A partir del 20 de enero del 2022, contaremos con sistema de video vigilancia en los accesos vehiculares y peatonales, únicamente la “MESA DIRECTIVA” tendrá acceso a las imágenes y videos. En caso de que un residente o propietario requiera de un fragmento de video, deberá de solicitarlo por escrito a la “MESA DIRECTIVA” solo a efecto de mostrar las imágenes o el video requerido. En ningún caso de podrán proporcionar copias de los videos o fragmentos de los mismos, solo en los casos que por mandato judicial fuera requerido mediante la orden oficial correspondiente.
- IX. Consignas para el guardia de seguridad, estas serán analizadas en el manual de la empresa de seguridad, las cuales les haremos llegar.

5.- REPARACIONES, MODIFICACIONES Y TRABAJOS DE ALBAÑILERIA, HERRERIA U OTROS.

- I. Para la realización de cualquier trabajo de albañilería, herrería, plomería, electricidad, decoración u otros similares, el propietario deberá notificar por lo menos 24 horas antes a la promotora el número y nombres de las personas que ingresarán, así como los trabajos a realizar.
- II. Al ingresar los trabajadores deberán registrarse en la caseta, por cada acceso que tengan al Fraccionamiento, en ningún caso se dará acceso a personas que no están previamente autorizadas por el propietario.
- III. El horario para la realización de cualquier trabajo, será de las 9:00 a.m. a las 18:00 p.m.
- IV. Solo en caso de una emergencia, fuga, corto, etc. se permitirá el acceso a los trabajadores que correspondan para realizar las reparaciones emergentes. Dicha contingencia deberá ser notificada a la Mesa Directiva para conocimiento y autorización de acceso al Fraccionamiento.
- V. En caso de cualquier daño a las propiedades colindantes del domicilio donde se realicen trabajos de cualquier índole, será responsabilidad única del propietario, subsanar las afectaciones generadas, debiendo siempre prevalecer el respeto, para acordar tiempos y metodología relacionados con las reparaciones a realizar.
- VI. En ningún sentido la Mesa Directiva o la Administración en turno, intervendrán en caso de algún conflicto mayor entre propietarios, en el entendido de la fracción V del presente artículo, “deberá prevalecer el respeto entre vecinos residentes del Fraccionamiento”.
- VII. Para el caso de las protecciones, únicamente esta permitido un tipo de herrería, que cumplan con el diseño horizontal, las medidas y el color en los perfiles. (se entregará una ficha técnica con las características)
- VIII. Para los casos, en los que instalaron otro tipo de modelo de protecciones, se respetará el gasto efectuado, sin embargo no habrá ninguna excepción adicional, por lo que deberá respetarse para este caso la fracción VII del presente artículo.

6.- IMAGEN Y ENTORNO URBANO

- I. A efecto de conservar la plusvalía de las propiedades, así como una imagen urbana del Fraccionamiento armonioso y agradable a la vista, deberemos mantener limpias las áreas de estacionamiento y el frente de las mismas. Consideremos que los estacionamientos son áreas comunes no privativas.
- II. El bote de basura de cada propiedad, deberá ser colocado atrás de la columna de medidores de luz, para no afectar la vista al frente.
- III. No se podrán dejar objetos tales como bicicletas, cubetas, botes o aditamentos ocupados en reparaciones.
- IV. Para el caso de material de construcción (arena, grava, tabiques, etc.), se deberá colocar una lona para no dañar las áreas verdes de las propiedades.
- V. Para el escombros o basura generada por reparaciones, el propietario esta obligado a realizar el retiro mediante transporte dedicado a dicha actividad, en ningún caso se podrá colocar cascajo o desechos de materiales en los contenedores de basura.
- VI. El periodo máximo para tener material o desecho en la parte frontal de las propiedades, será máximo de 15 días, en caso de requerir más tiempo deberá notificarse a la Promotora de la Administración a efecto de considerar los días adicionales.
- VII. En caso de omisión a dichos lineamientos, la Promotora procederá a realizar 3 avisos al propietario renuente, a la siguiente notificación se procederá al retiro de los objetos por parte de la administración para su resguardo, y para su recuperación se deberá cubrir una cuota de \$100 pesos como sanción.
- VIII. En el caso de omisión para el retiro del cascajo, la Administración realizará 3 avisos, al siguiente se contratará el transporte correspondiente y se realizará el retiro del desecho. El costo del mismo se entregará al propietario además de una sanción de \$100 pesos adicionales. Además en caso de negarse al pago del mismo se procederá a la descativación del control de acceso correspondiente, hasta que sea cubierto. Cabe hacer mención que la reactivación de cada control tiene un costo de \$100.

7.- PROVEEDORES Y MUDANZAS.

- I. Gaseras, debemos crear una comisión (seguridad), para regular el acceso a nuestro conjunto urbano, solicitar a protección civil del municipio su listado de gaseras que cumplan con sus normas.
- II. Paquetería, el residente o propietario deberá de ir a la caseta de vigilancia, por su paquete, en caso de ser voluminoso o pesado se dará acceso vehicular, con la presencia en todo momento del residente o propietario.
- III. Cualquier proveedor que requiera acceso deberá ser autorizado por el Residente mediante aviso a la Caseta de Vigilancia y deberá cumplir con los señalamientos de velocidad y precaución señalados en el Fraccionamiento.

RESIDENZA PRIVADAS III

ACTUALIZACION REGLAMENTO

- IV. Mudanzas, para tener acceso o puedan salir, el propietario o el arrendatario, deberán tener sus cuotas de mantenimiento, así como las cuotas extraordinarias al corriente.
- a) Mudanza, el propietario deberá llenar un formato de entrada/salida, dando su autorización o consentimiento, la "MESA DIRECTIVA" proporcionará dicho formato.

8.- DEL USO DEL ASADOR.

- I. El asador podrá ser ocupado por cualquier residente, siempre y cuando se encuentre al corriente en las cuotas de mantenimiento o extraordinarias.
- II. Se deberá realizar el apartado correspondiente con la finalidad de no encimar eventos.
- III. Al terminar de ocupar el área del asador, se deberá dejar completamente limpio y se deberá notificar al encargado de llevar la agenda, a efecto de validar la entrega, en caso de no estar el encargado, se deberá notificar a la Mesa Directiva.
- IV. En caso de no entregar el área del asador limpio, o con algún daño, se estará restringiendo el uso al Residente que lo reservó para posteriores eventos en dicha área.
- V. El volumen de la música en el área del asador será hasta las 12:00 a.m. y en general después de esa hora, el volumen de la música deberá ser moderado, para evitar molestias innecesarias con los vecinos Residentes que tienen alguna actividad, enfermo o situación que perturbe la armonía dentro de su propiedad.

9.- MASCOTAS

- I. Sin excepción las mascotas deberán tener correa al momento de salir dentro del Fraccionamiento.
- II. Se deberán ocupar los espacios habilitados para las mascotas, con la finalidad de que únicamente ahí realicen sus necesidades.
- III. Es responsabilidad del dueño de la mascota, recolectar sus heces, incluyendo aquellas donde accidentalmente pudieran realizar sus necesidades cerca de alguna vivienda o área común.
- IV. Depositar las heces en el contenedor habilitado cerca del área de mascotas, evitando introducir o dejar otro tipo de basura en el mismo.
- V. Si las mascotas son agresivas, deberá el propietario considerar el uso de elementos que permitan la sana convivencia entre mascotas y que procure la seguridad de todos los Residentes.
- VI. En caso de algún percance, mordedura o contingencia con las mascotas, será responsabilidad única y exclusiva del propietario, además se procederá a realizar 3 avisos de control por parte de la Promotora de la Administración; de persistir el mal comportamiento, se invitará al propietario a retirar del Fraccionamiento a su mascota por ser un agente conflictivo y de riesgo para el resto de los Residentes.

Estos Artículos Transitorios, entrarán en vigor al momento de su aprobación por la mayoría de los Residentes en la asamblea correspondiente y tendrán vigencia en tanto no se realicen ajustes o modificaciones mediante convocatoria de asamblea.

Dado en Coacalco de Berriozabal, a 4 de enero de 2022.

