



PRIVANZAS DEL CAMPESTRE | PRIVANZA VANCOUVER

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

ARTICULO 1.

Personalidades, Definiciones y Objetivos.

Para una mejor comprensión del contenido del presente Reglamento a continuación se describe brevemente la definición de cada concepto:

1.1 Reglamento.

Se denomina así al presente Reglamento que tiene por objeto normar las relaciones entre los Propietarios y/o Residentes del Desarrollo Habitacional, en cuanto al interés común de todos por el buen funcionamiento interno del mismo, así como el mantenimiento y conservación de las áreas comunes.

1.2 Propietarios.

Son todas aquellas personas que por cualquier título legal, ostenten la propiedad de uno o más lotes de terreno dentro de la Privanza y también quienes hayan celebrado un contrato, en virtud del cual, al cumplimiento de sus términos, lleguen a ser legítimos dueños del mismo.

1.3 Residentes

Toda persona que habite La Privanza.

1.4 Desarrollo Habitacional.

Conjunto de Fraccionamientos que integran Privanzas del Campestre.

1.5 Fraccionamiento(s).

Predio que ha sido lotificado y urbanizado para uso residencial.

1.6 Privanza.

Se denomina así a cada uno de los Fraccionamientos que integran el Desarrollo Habitacional.

1.7 Áreas privadas.

Lotes de terreno, pertenecientes a un Propietario.

1.8 Áreas comunes.

Son las áreas de circulación vehicular o peatonal, los jardines, casetas de control de acceso a cada Privanza, bardas y en general todas aquellas instalaciones de uso o servicio comunitario.

1.9 Áreas de circulación.

Son las vialidades, andadores y banquetas del desarrollo habitacional y de las Privanzas, estas no son denominadas como área común. (No deberán ser bloqueadas por ningún motivo).

1.10 El Fideicomiso.

Es el instrumento legal mediante el cual los inversionistas reglamentan y administran, mediante una institución fiduciaria, la operación del Desarrollo Habitacional.

1.11 El Comité Técnico.

Es el órgano legal que se constituyó en los términos del Fideicomiso para auxiliar al fiduciario en el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

1.12 La Administración.

Es la autoridad legal nombrada por El Fideicomiso y que tendrá las más amplias facultades para vigilar el cumplimiento de los objetivos y disposiciones de este Reglamento.

1.13 Consejo de Administración.

Es el órgano colegiado que se constituye conforme a los estatutos de El Fideicomiso para supervisar y guiar la actuación de La Administración.

1.14 Asociación de Colonos.

Es la Asociación civil, con personalidad jurídica plena y sin fines de lucro, formada por los Propietarios de la Privanza para la administración de esta, en caso de que así lo deseen los colonos.

1.15 Acta Constitutiva.

Instrumento legal con el cual se constituye la Asociación de Colonos.

1.16 Contrato.

Instrumento legal de promesa de transmisión de propiedad en ejecución parcial del Fideicomiso, que celebra por su cuenta el fideicomitente con las personas que adquieran los lotes de terreno del Desarrollo Habitacional.

1.17 Contrato Definitivo.

instrumento legal de transmisión de propiedad, en ejecución parcial del Fideicomiso, que celebra el Fiduciario por instrucciones del fideicomitente, quien previamente ha celebrado el Contrato con las personas que ya han adquirido lotes de terreno del Desarrollo Habitacional.

1.18 Asamblea(s).

Reunión de La Administración y/o Propietarios. que se constituye en un órgano deliberativo y de toma de decisiones respecto de los asuntos de interés común relacionados con la administración de La Privanza.

1.19 Entorno Visual.

Son todos los elementos constructivos (Viviendas, bardas, banquetas, etc.) y de paisaje (Jardinería, áreas comunes. etc.) que constituyen la imagen del Desarrollo Habitacional o de las Privanzas.

1.20 Frente del Lote.

Es la colindancia de los lotes con las áreas de circulación. ya sean avenidas principales o calles, independientemente de si corresponden a la fachada principal de la construcción o si pertenecen a una fachada lateral.

ARTICULO 2.

Consideraciones generales respecto de este Reglamento.

2.1 Objetivo del Reglamento.

Normar las relaciones entre los Propietarios y Residentes de la Privanza. en cuanto al interés común que tienen para el buen funcionamiento de la misma.

2.2 Aplicación del Reglamento.

En virtud de que este Reglamento se encuentra previsto en el Fideicomiso, su aplicación y cumplimiento, queda sujeta a las disposiciones de este.

2.3 Obligatoriedad del Reglamento.

Las disposiciones de este Reglamento serán de carácter obligatorio para todas aquellas personas que por cualquier título tengan la propiedad, posesión, uso o usufructo de cualquiera de los bienes que integran la Privanza.

ARTICULO 3.

Consideraciones generales respecto de La Administración.

3.1 Objetivo de La Administración.

Dado que La Administración se integra con todas las actividades, disposiciones y reglamentaciones previstas en el Fideicomiso, para llevar a cabo la vigilancia, el cuidado, mantenimiento, conservación y mejoramiento de las áreas de uso común y circulación del Desarrollo Habitacional, su objetivo es hacer cumplir lo establecido en este Reglamento, así como también las resoluciones que se adopten durante sus Asambleas.

ARTICULO 4.

Obligaciones de los Propietarios y Residentes.

4.1 Respetar y observar correctamente lo establecido en el presente reglamento.

4.2 Acatar las resoluciones que se dicten por parte de la Administración, para la aplicación del presente Reglamento.

4.3 Pueden realizar todo tipo de obra en su propiedad, siempre y cuando observen lo establecido en el presente instrumento, y en el Reglamento de Construcción, Uso de Suelo y Control de Edificaciones, y el Anexo "A" Obligaciones de los constructores, del Fraccionamiento.

4.4 En caso de conceder el uso temporal de su propiedad a otra persona, sea cual fuera el título legal en el que se basa ese uso, será el Propietario, personal y directamente el responsable ante la Administración del incumplimiento a lo establecido en el presente Reglamento, aun en caso de que pacte responsabilidad con el usuario, respondiendo el Propietario en forma directa de todos los actos con su propio bien como garantía.

4.5 Respetar la moral y las buenas costumbres.

4.6 No realizar actos que afecten la paz, tranquilidad, seguridad y salubridad de los Residentes, ni la imagen o estética visual de la Privanza o del Desarrollo Habitacional.

4.6.1 Está prohibida la estancia de tracto camiones, camiones de carga, autobuses de pasajeros o cualquier unidad de servicio o trabajo después de las horas de proveeduría y por no más de 2 horas, tiempo promedio de finalización de cualquier tarea.

4.7 Por ningún motivo se permitirá el establecimiento de negocios o locales comerciales dentro de la Privanza.

4.8 No entorpecer o impedir el paso en aquellas áreas designadas como de circulación.

4.9 Queda estrictamente prohibido tender ropa en ventanas y balcones, debiendo hacerse ello en áreas privadas sin visibilidad de los demás Residentes desde el exterior.

4.10 Contribuir con las cuotas de mantenimiento que, proporcionalmente, establezcan para el pago de los gastos relacionados con los servicios de vigilancia, mantenimiento y conservación de las áreas de uso común de la Privanza, el no estar al corriente en los pagos será motivo de suspensión de los servicios comunes, los gastos que en forma enunciativa mas no limitativa incluyen, entre otros, los siguientes rubros:

a) Honorarios, sueldos, salarios, primas y demás prestaciones de todas las personas, físicas o morales que trabajan en el mantenimiento y prestación de servicios para la Privanza.

b) Gastos relacionados con la contratación de los servicios de vigilancia, mantenimiento de jardines, caseta de vigilancia y demás áreas o servicios comunes de la Privanza, así como los gastos de consume de agua y energía eléctrica que resulten de los mismos.

c) Adquisición y reposición de equipos, herramientas, compra de materiales, combustibles, lubricantes, etc. así como la mano de obra destinada directamente a los fines anteriormente indicados, y en general, todo gasto que sea necesario para la conservación y mantenimiento de las áreas y servicios comunes de la Privanza.

4.11 Pagar puntualmente las cuotas de mantenimiento dentro del periodo establecido por la administración actual de colonos, recibiendo a cambio el respectivo comprobante de pago físico o electrónico.

4.12 Se debe incluir en los contratos de arrendamiento que celebre respecto del bien inmueble de su propiedad, una cláusula en la que se especifique claramente que el inquilino se somete expresamente y sin limitación alguna a lo dispuesto en este Reglamento y al Reglamento de Uso de Suelo y Control de Edificaciones.

4.13 Que en los contratos que suscriba el Propietario con terceras personas, mediante los cuales rente, venda, ceda o traspase su propiedad, se debe incluir una cláusula en la que el inquilino o nuevo propietario se someta expresamente y sin limitación alguna a lo dispuesto en el presente reglamento y al Reglamento de Construcción, Uso de Suelo y Control de Edificaciones, y el Anexo "A" Obligaciones de los constructores.

4.14 Fomentar y mantener un espíritu de solidaridad, cooperación y buena vecindad con los demás propietarios o residentes.

4.15 Asistir a las asambleas que convoque la Administración. Y en caso de no poder asistir se deberá respetar y acatar lo que se determinó en la junta.

4.16 No se permitirá hacer fiestas particulares en las plazas y áreas consideradas comunes o municipales.

4.17 Todos los residentes, visitantes o trabajadores deberán respetar el sentido de las vialidades del fraccionamiento, así como la velocidad máxima de 20 km/h dentro de la Privanza

4.18 Los Propietarios no podrán sustraerse de las obligaciones del presente reglamento ni podrán renunciar a sus derechos sobre los bienes y servicios comunes de la Privanza.

4.19 Todos los huéspedes, invitados o empleados estarán sujetos a este reglamento y al reglamento de Construcción, Uso de Suelo y Control de Edificaciones, y el Anexo "A" Obligaciones de los constructores. y los Propietarios serán responsables de que se cumplan sus disposiciones.

ARTICULO 5. Control Ambiental

5.1 Basura.

Esta se depositará en botes de basura, y se colocaran en los lugares respectivos en los días y horarios correspondientes.

5.2 Animales.

No se permitirá la libre circulación de mascotas dentro de la Privanza o el Desarrollo Habitacional, ya que deberán estar acompañadas permanentemente por su propietario y estar sujetas por medio de correas o sus equivalentes. Tampoco se permitirá que se utilicen las áreas comunes para que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas, y en caso de que esto suceda, las heces fecales deberán ser recogidas inmediatamente por los propietarios de los animales. La administración no se hace responsable por la enemistad entre mascotas de los colonos. ni por los aullidos o diversos sonidos que dichos animales puedan producir.

5.3 Ruido.

Queda prohibido utilizar cualquier tipo de aparato, equipo o instrumento, que generen ruido o luces que molesten a los demás Residentes.

5.4 Uso de suelo.

Por ningún motivo se permitirá el establecimiento de negocios, locales comerciales o cualquier otra instalación con fines diferentes al de habitación, en los lotes de terreno o construcciones de la Privanza.

Tampoco se podrán instalar depósitos de materiales peligrosos, corrosivos o máquinas y equipos destinados a usos que puedan ser nocivos para los demás Residentes. No se permitirá estacionar en las calles de la Privanza, ningún tipo de vehículo pesado o maquinaria fija o rodante, diferentes a los vehículos de transportación familiar o personal de USO común.

ARTICULO 6.

Cuotas de mantenimiento.

6.1 Destino de las cuotas de mantenimiento.

Están destinadas al pago de los servicios de operación, vigilancia, mantenimiento, conservación y mejoramiento de las áreas e instalaciones comunes y de circulación de la Privanza, así como el costo de las obras adicionales que hayan sido promovidas por los propietarios y aprobadas por la Administración.

6.2 Calculo de las cuotas de mantenimiento.

El monto de las cuotas de mantenimiento lo determinara la Administración, tomando en cuenta los gastos mensuales necesarios para operar los servicios de vigilancia, mantenimiento, cuidado, conservación y mejoramiento de las áreas comunes y de circulación de La Privanza, cantidades que deberán prorratearse entre el número de lotes de la Privanza, independientemente de su superficie y conforme a los siguientes criterios:

- a) Los Propietarios y Residentes que ya estén viviendo en La Privanza, al igual que los propietarios de lotes que inicien cualquier tipo de construcción pagaran la cuota asignada al 100%.
- b) Los Propietarios que hayan liquidado su lote, así como los que estén en proceso de pago, pero que no hayan iniciado la construcción de su casa pagaran el 50% de la cuota asignada.
- c) En el caso de lotes de terreno aun no vendidos, no serán incluidos dentro del cálculo de cuota de mantenimiento.

6.3 incremento de las cuotas de mantenimiento.

Estas se incrementarán en un porcentaje directo al incremento de los insumos y mano de obra.

6.4 Pago de las cuotas de mantenimiento. Las cuotas no pagadas oportunamente causaran intereses moratorios desde el día en que se incumpla el pago, hasta su liquidación, a razón de una tasa de intereses mensual de CETES +10 puntos.

ARTICULO 7.

Sanciones por incumplimiento.

7.1 Sanciones. El propietario que incumpla con las obligaciones que deriven del presente Reglamento se hará acreedor a las siguientes sanciones:

- a) Amonestaciones y requerimientos.
- b) Suspensión de servicios administrativos.
- c) Sanción económica o pago de intereses moratorios.
- d) Procedimiento administrativo o judicial ante la autoridad correspondiente en caso de que proceda jurídicamente.

7.2 Facultad de Sancionar o amonestar.

Sera La Administración la única autorizada para aplicar las sanciones ó amonestaciones acordadas en las Asambleas.

7.3 Sanciones económicas.

Estas se aplicarán cuando un Propietario o Residente incurra en los siguientes hechos:

- a) Pago inoportuno de las cuotas de mantenimiento. Las cuotas no pagadas oportunamente causaran un cargo por interés moratorio. a partir de la fecha de su vencimiento y hasta su liquidación total.
- b) Cualquier pago parcial que se realice. se aplicará primero sobre los intereses y después sobre el capital.
- c) La tasa de interés moratorio será determinada por quien fije las cuotas.
- d) Obligaciones de Hacer o no Hacer. En todos los casos de incumplimiento por parte de alguno de los Propietarios o Residentes a las obligaciones que les corresponden por este Reglamento y que resulten no cuantificables por constituir obligaciones de hacer o no hacer, el Propietario se hará acreedor al pago de los correspondientes costos de reparación de los mismos para dejar las cosas en el estado en que se encontraban antes del incumplimiento, así como de los danos y perjuicios, en cuyo caso se harán exigibles. tomando en cuenta el importe determinado por la administración actual.
- e) En los casos de alteración al orden y acciones que no causen danos o perjuicios, pero que sean contrarias a las estipulaciones contenidas en este reglamento, "La Administración" dictaminara e impondrá la medida que considere idónea para el cumplimiento de este reglamento.

7.4 Procedimiento Administrativo o Judicial. Sera motivo para interponer una demanda legal, cuando el Propietario o Residente incurra en los siguientes hechos:

- a) Que tenga adeudos que a juicio de La Administración ameriten ejercer un procedimiento legal de cobro.
- b) Por incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 8. Asociación de Colonos.

8.1 Constitución de la Asociación de Colonos.

La Asociación de Colonos se constituirá por los Propietarios en el momento en que se complete el 60% de lotes vendidos dentro de la Privanza correspondiente. debiendo esta asociación colaborar totalmente con La Administración en la aplicación de este Reglamento hasta en tanto no se hayan vendido la totalidad de los lotes. De realizarse una administración provisional, esta tiene la facultad para tomar decisiones, así como la obligación de colaborar totalmente en que se acate este Reglamento.