



Villas de las Ánimas

Reglamento Interno del Fraccionamiento

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente Reglamento Interno ha sido elaborado de conformidad con el Código Civil que aplica y regula a las Asociaciones Civiles, así como en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, por lo que todos los vecinos y condóminos propietarios o residentes pertenecientes al fraccionamiento están obligados a su cumplimiento.

Artículo 2.- El presente Reglamento debe ser ratificado en la Primera Asamblea General de vecinos, por lo que ante cualquier modificación al mismo, deberá ser aprobado en Asamblea General y protocolizar su actualización ante autoridad municipal y/o fedatario público.

Artículo 3.- Para los efectos del presente Reglamento Interior, entenderemos por:

- A. Vecino o Condómino Propietario;** persona física o moral que reside y tiene derecho de propiedad exclusiva sobre alguno de los inmuebles del fraccionamiento de acuerdo a su tipología, mismos que pueden ser vivienda unifamiliar, departamentos, condominios o local comercial, según el prototipo de vivienda que se trate y que esté legalmente establecido en su escritura pública.
- B. Vecino o Condómino Residente;** persona que habita en el fraccionamiento en calidad de inquilino, arrendatario u ocupante por haber celebrado contrato, por escrito o verbal con el propietario, en arrendamiento, comodato, usufructo, etc.
- C. Unidad de propiedad exclusiva;** la vivienda y en su caso el terreno, sobre la cual, el vecino o condómino propietario o residente, tiene derecho de propiedad y uso exclusivo dentro del mismo.
- D. Bienes y áreas de uso común;** son aquellos y aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento, son responsabilidad del municipio en coordinación con los vecinos o condóminos, propietarios o residentes, que integran el fraccionamiento.
- E. CONVIVES;** es una empresa prestadora de servicios dedicada a fomentar y consolidar un Esquema de Sustentabilidad Social entre los vecinos o condóminos, propietarios o residentes del Fraccionamiento, cuyos rasgos característicos sean el cambio de actitud y perspectiva, la formación de nuevos hábitos y el surgimiento de nuevas normas de conducta para la convivencia armónica, ordenada y respetuosa de los anteriores a través de su Organización Vecinal. Su participación será temporal tal y como se señala el párrafo segundo del artículo 8 del presente reglamento.
- F. Fraccionamiento;** División de un terreno en manzanas y lotes, con edificios, casas, parques, jardines y áreas comunes diversas, con vías públicas y obras de urbanización, dotado de

infraestructura y servicios urbanos.

Artículo 4- El Fraccionamiento en su totalidad queda integrado por:

- A. áreas privativas; casas y terrenos ubicados dentro del Fraccionamiento, que son propiedad exclusiva de cada vecino o condómino, propietario o residente.
- B. áreas comunes; áreas contiguas a las áreas privativas, que contiene instalaciones que proporcionan un servicio genérico dentro del condominio, por lo que son copropiedad de todos los vecinos o condóminos, propietarios o residentes.

TÍTULO II OBJETIVOS

Artículo 5.- El presente reglamento expone las normas que regulan las situaciones que se presentan cotidianamente, a fin de evitar conflictos en lo futuro para tener un fraccionamiento con orden, limpieza, seguridad y armonía; y con ello, mejorar la calidad de vida y tener plusvalía de las viviendas.

Cualquier situación no prevista dentro del presente reglamento será resuelta por el Consejo de Vigilancia de la Junta Directiva de la Asociación Vecinal.

Artículo 6.- El cumplimiento de este reglamento es independiente a cualquier otro reglamento o ley al que los vecinos estén sujetos.

Artículo 7.- Asimismo, para lograr el gran objetivo anterior, la Organización Vecinal en coadyuvanza con la empresa CONVIVES, como órgano externo de apoyo, se encargarán de fomentar e inducir a los vecinos del fraccionamiento a la conservación del orden, la limpieza, la seguridad y la armonía del mismo, mediante la participación de sus miembros, y prevenir con ello las diferentes problemáticas que les afecten en tal sentido.

Artículo 8.- La base de este sistema operativo será que CONVIVES, en un inicio y única vez, impulse y conforme la organización vecinal; asesore y capacite a los vecinos propietarios o residentes del fraccionamiento de su buen funcionamiento, de cumplimiento a programas de mantenimiento, vigilancia y administración e induzca al respeto a este reglamento, fomentando la gestoría de los servicios públicos ante las autoridades correspondientes.

CONVIVES es una figura transitoria e independiente de la empresa constructora que estará vigente desde el inicio de la entrega de viviendas hasta que la Organización Vecinal asuma plenamente estas funciones, en un periodo de 24 meses a partir de la fecha de su constitución como Organización formal.

TÍTULO III
CAPÍTULO I
DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 9.- Todo vecino o condómino propietario o residente es dueño exclusivo de la casa y terreno comprendido dentro de la unidad de propiedad exclusiva que él tiene dentro de la vivienda o condominio, así como de las instalaciones particulares que en ella y en él hay, por lo que podrá usar, gozar y disponer de estos bienes sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes referidas en el artículo uno de este Reglamento y en la Escritura Pública correspondiente.

Artículo 10.- Son copropiedad, en las viviendas y condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que separen entre sí a sus casas o terreno exclusivo; no obstante lo anterior, las tuberías de agua, gas, electricidad, etc., que se encuentren en dichas divisiones, pertenecerán solo al condómino de la casa a la cual en forma exclusiva benefician, en caso contrario, serán propiedad común.

Artículo 11.- Todo vecino o condómino propietario o residente deberá pagar el impuesto predial de su casa y terreno exclusivo, así como los derechos y servicios de agua, drenaje, luz, teléfono, gas y cualquier otro servicio que utilice en forma exclusiva.

Artículo 12.- Todo vecino o condómino, propietario o residente u ocupante de cualquiera de las casas del fraccionamiento, está obligado a cumplir tanto las disposiciones del Reglamento Interior, como los acuerdos de Asamblea y las determinaciones que dicte el Administrador y la Mesa Directiva, dentro de sus funciones.

Cada vecino o condómino, propietario o residente usará su vivienda en forma ordenada y pacífica, respetando en todo momento la moral y buenas costumbres, evitando incurrir en omisiones que confronten lo antes expresado, por lo que de antemano le está prohibido:

- A. Destinar su casa a usos distintos** al fin establecido en la Escritura de compraventa de la vivienda, que es para **uso habitacional**, por lo que no deberá darle un uso comercial, industrial o de prestación de cualquier tipo de servicios.
- B. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad** de los demás vecinos o condóminos propietarios o residentes o que comprometa la **estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad en el condominio**, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes.
- C. Aún en el interior de su vivienda, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación del fraccionamiento**, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligado a mantener en buen estado de conservación y

mantenimiento, el funcionamiento de los servicios e instalaciones de su casa.

- D. Generar ruidos y alteraciones a la paz**, que afecten la seguridad y tranquilidad de las personas o bienes de los demás condóminos.
- E. Realizar actividades nocturnas** (*que bien pueden hacerse de día*), **que causen molestia o no permitan el descanso de los habitantes del fraccionamiento.**
- F. No hacerse responsable de la vigilancia, salubridad e higiene de sus mascotas**, asegurándose, primordialmente, de que éstas no representen un riesgo o problema de salud para los demás vecinos o condóminos, propietarios o residentes.

El infractor de estas disposiciones responderá de los daños y perjuicios que resulten por sus actos, y será responsable del pago de los gastos que se efectúe para reparar las instalaciones o restablecer los servicios que se afecten por su mal proceder, independientemente de la sanción que la Asamblea General Vecinal y/o el Código Civil para el Estado de Veracruz determinen.

Artículo 13.- Los vecinos o condóminos, propietarios o residentes que pretendan **arrendar, prestar o enajenar su vivienda, deberán:**

- A. Hacerlo del conocimiento al Comité Directivo**, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para unos u otros.
- B. Incluir en el respectivo contrato, una cláusula por la que el arrendatario, enajenante, ocupante, etc. se obligue a cumplir con lo establecido** por la Organización Vecinal y en el presente Reglamento Interior, debiendo anexar a éste un ejemplar del contrato de arrendamiento. En el supuesto de que el ocupante de la vivienda no tuviera conocimiento del presente Reglamento Interior por causas imputables al propietario de la misma, de ninguna manera lo exime de la obligación de cumplirlo.

Artículo 14.- Los vecinos o condóminos, propietarios o residentes podrán libremente hacer mejoras y adecuaciones en sus casas y terrenos exclusivos, pero **no podrán:**

- A. Abrir ventanas y/o puertas, ni pintar o decorar la fachada y paredes exteriores, con colores y acabado diferente, ni realizar remodelaciones que rompan con el diseño arquitectónico del conjunto o que perjudique la estructura y estética general de la casa y/o condominio.
- B. Colocar rótulo o placa de identificación en el frente de la casa, que se exceda del tamaño común que este tipo de referencias tienen, cuidando en su colocación el no romper la armonía arquitectónica y buena apariencia de las fachadas.
- C. Colocar herrería diferente al modelo o prototipo diseñado para el fraccionamiento en la protección de puertas y ventanas.
- D. Construir la ampliación o crecimiento del área habitable de la casa, sólo se podrá dar en los

prototipos que hayan sido previstos en el proyecto arquitectónico para tales efectos, mismos que deberán contar con el visto bueno y la autorización de CONVIVES y de las Autoridades Municipales, respectivamente.

- E. No se permite cambiar de color los edificios multifamiliares, sólo estará permitido en las viviendas unifamiliares, siempre y cuando se respete la gama de tonalidades previstas en el proyecto arquitectónico a fin de conservar la armonía del conjunto.
- F. No se permite la apertura de tiendas, comercios o prestación de servicios en viviendas, ya que se contará con una zona comercial (Pradera y Villas de Las Animas) que facilitará el comercio dentro de la unidad con productos de primera necesidad. En caso El Pedregal no se permite la apertura de tiendas, comercios o prestación de servicios en viviendas toda vez que viola el uso del suelo
- G. Las viviendas que tarden más de 3 meses en ser habitadas se reportarán al Comité Directivo para su debido seguimiento, con el fin de que sus propietarios se comprometan a conservarla en buen estado y aporten las cuotas de mantenimiento y seguridad acordadas.
- H. Queda estrictamente prohibido construir techos o toldos protectores para automóviles en las áreas de estacionamiento.

Artículo 15.- Cuando en la casa o en el terreno exclusivo se requiera hacer trabajos de reparación, los trabajos deberán ser hechos por cuenta y riesgo del vecino o condómino, propietario o residente que lo ocupa.

Artículo 16.- Todo vecino o condómino, propietario o residente tendrá el mismo derecho de uso y destino de los bienes comunes, por lo que no gozará de preferencia alguna respecto al uso y destino de dichos bienes.

La renuncia que haga un vecino o condómino, propietario o residente respecto de su derecho de uso y destino de los bienes comunes, no es causa excluyente de sus obligaciones fijadas por el presente Reglamento Interior y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 17.- Cada vecino o condómino, propietario o residente de cualquiera de las viviendas del fraccionamiento, podrá usar los bienes comunes conforme a su naturaleza y destino originales, pero sin obstaculizar o restringir el derecho de los demás, por lo que, queda prohibido:

- A. Entorpecer o restringir en cualquier forma el uso del área común.
- B. El uso y goce de forma exclusiva de los bienes comunes, servicios e instalaciones generales, incluyendo en ello el invadir área de estacionamiento que otro vecino o condómino, propietario o residente tenga el derecho de uso exclusivo.
- C. Construir o delimitar sus propias áreas de estacionamiento o las de uso común (*en su caso*), con edificaciones o con algún otro tipo de material.

- D. Usar el área de estacionamiento para otros fines distintos (*bodega, exposición de productos, colocación permanente o provisional de mesas, sillas u otros materiales e instalaciones, para la venta o exposición de productos, fiestas, etc.*).

El infractor de estas disposiciones responderá de los daños y perjuicios que resulten por sus actos, y será responsable del pago de los gastos que se efectúe para reparar las instalaciones o restablecer los servicios que se afecten por su mal proceder, independientemente de la sanción que la Asamblea determine.

Artículo 18.- Cuando sea necesario hacer obras o reparaciones en los bienes comunes, los vecinos o condóminos, propietarios o residentes deberán dar todas las facilidades necesarias, inclusive de ser necesario, permitir el acceso a sus casas, para que dichas obras o reparaciones se lleven a cabo.

Artículo 19.- Los vecinos o condóminos, propietarios o residentes tienen la obligación de **contribuir a los gastos de administración, conservación, reparación y operación de los bienes y áreas comunes**, en proporción del porcentaje asignado al valor de sus viviendas y en la forma y términos que determino la cuota la Empresa CONVIVE, misma que está calculada en función del costo operativo proporcional resultante.

- A. Se establece el pago de cuotas obligatorias para el servicio de mantenimiento y vigilancia en beneficio del fraccionamiento y de los vecinos. El monto de la cuota mensual será establecido por CONVIVE durante su período de vigencia, y posteriormente por los órganos de representación vecinal, y será actualizado anualmente de manera proporcional a las tasas de apreciación o depreciación de la moneda nacional, mismas que para este periodo 2011 – 2012 son las siguientes:

- La vivienda tipo _____ ubicada en _____ aportara \$ _____ mensuales.

- B. Existe una primera modalidad de pago de cuota de mantenimiento – vigilancia y/o predial, es exclusivamente para vecinos derechohabientes del INFONAVIT que recibieron crédito hipotecario, a través de en un modelo de retención denominado CUOTA DE SUSTENTABILIDAD, en el cual el acreditado autoriza al INFONAVIT la retención de montos que serán utilizados en la conservación de su vivienda y el desarrollo donde se ubique la misma, con la intención de que se eviten posibles deterioros y el acreditado tenga asegurada la plusvalía de su patrimonio, y de la cual se encargara CONVIVE de realizar su gestión. En caso de no aceptar esta modalidad o habiéndola aceptado, pero deja de cotizar a ese organismo, deberá pagar su cuota en la segunda Modalidad, que se especifica en el siguiente inciso.

- C.** La segunda modalidad de pago de mantenimiento y vigilancia, para los residentes que adquirieron sus viviendas fuera de cualquier tipo de los financiamientos de INFONAVIT, a liquidar directamente en la cuenta bancaria de CONVIVES, en su ventanilla o pasando directamente un cobrador de la empresa citada al domicilio del residente.

Artículo 20.- Queda prohibido a los vecinos o condóminos, propietarios o residentes realizar obra alguna en los bienes comunes, salvo en los casos cuando se trate de reparaciones urgentes y que por alguna circunstancia falte el Administrador o no se encuentre presente. En estos casos bastará la comunicación al Comité Directivo de la Organización Vecinal.

Los costos derivados por estas reparaciones serán con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

CAPÍTULO II

SEGURIDAD E HIGIENE

Artículo 21.- Se implementará entre los vecinos o condóminos, propietarios o residentes un modelo de vigilancia participativa conocido como “vecino vigilante”, entre otros, a través de asesoría y capacitación de las autoridades correspondientes a los vecinos, de conformidad con los siguientes aspectos a seguir:

- A.** Los vecinos vigilantes cuentan con la autoridad suficiente para que, a su juicio, inspeccionen a toda persona sospechosa y a la vez para que conminen a los vecinos a cumplir con el reglamento.
- B.** Los niños menores de 6 años, cuando se encuentren en la vía pública, deberán permanecer siempre bajo la supervisión de algún adulto responsable.
- C.** Se restringe el establecimiento de vendedores ambulantes dentro del fraccionamiento para asegurar el orden y no poner en riesgo la seguridad de la unidad. Solo se les permitirá el acceso cuando se dé aviso con antelación a la instancia responsable de vigilancia.
- D.** Queda condicionado por parte de la Junta Directiva del Consejo General de Vecinos, la autoridad municipal correspondiente y CONVIVES la permanencia y temporalidad a los vendedores ambulantes. Se les exhortará dejar su publicidad a esta última empresa. Asimismo se les informará de la prohibición para establecerse en puestos semifijos en la vía pública o áreas comunes.
- E.** Queda estrictamente prohibido encender fuego en las áreas verdes.
- F.** Queda prohibido tomar fotografías a casas y/o personas, salvo que cuente con

consentimiento expreso por parte del vecino de que se trate.

G. Cualquier persona que sea sorprendida haciendo mal uso de las instalaciones con las que cuenta el fraccionamiento será consignada a las autoridades correspondientes.

Los vecinos vigilantes y los vigilantes de oficio, autorizados y contratados por la Junta Directiva, respectivamente, cuidarán que se cumpla lo anteriormente mencionado.

Artículo 22. Queda estrictamente prohibido arrojar basura en las áreas públicas o sacarla, junto con diversas cosas, a las calles, así como colgar ropa en el frente de la vivienda, ya que contaminan el ambiente o rompen la armonía del fraccionamiento, respectivamente.

- A) Se establece la existencia de contenedores en las áreas verdes, los cuales serán instalados exclusivamente para recabar los desperdicios que se generen durante la estancia de los vecinos en dichos espacios; por lo que, quedará prohibido depositar en dichos contenedores basura que se genere normalmente en los hogares.
- B) La recolección de residuos sólidos tendrá lugar en sitios y horarios predeterminados, en la inteligencia de que dichos lugares se encontrarán en puntos idóneos en el interior del fraccionamiento, mismos que darán a conocer oportunamente. Por lo que se deberá evitar sacarlos de las viviendas en cualquier punto y horario diferente a los del servicio de recolección.

Artículo 23. Los vecinos o condóminos, propietarios o residentes deberán mantener limpio de manera permanente, el frente de su vivienda, evitando con ello se deteriore la buena imagen y se apliquen multas por parte de municipio.

CAPÍTULO III

TRÁNSITO Y RESPETO

ARTÍCULO 24. Se prohíbe obstruir las calles o accesos del fraccionamiento con cualquier objeto, mueble o evento que afecte el tránsito o vialidad del fraccionamiento.

ARTÍCULO 25. Para efectos de seguridad entre vehículos y vecinos o condóminos, propietarios o residentes, se observarán las siguientes reglas a seguir:

- A.** La velocidad máxima permitida a vehículos automotores que circulen dentro de la colonia será de 30 Km./Hr.
- B.** Se deberán respetar las señales de tránsito establecidas, incluyendo las zonas donde no se permite estacionarse y el sentido de las avenidas.

C. Las avenidas son de un solo sentido por cada lado del camellón, se deberán respetar dichas señalizaciones.

D. Ceder el paso al peatón

E. Queda estrictamente prohibido estacionarse frente y/o alrededor de hidrantes, pasos peatonales, accesos o pasos para personas con capacidades distintas, a fin de agilizar cualquier contingencia o emergencia, así como para favorecer el acceso correcto de los vecinos.

F. Evitar en lo posible, el uso de la bocina o claxon del vehículo.

G. No obstaculizar el flujo de los vehículos, así como se deberá circular por la derecha.

H. Cuando tenga que detenerse colóquese a lado de la acera utilizando sus luces intermitentes.

I. No obstaculizar los accesos a los corredores de las áreas verdes y rampas en banquetas.

J. No obstaculizar los accesos o invadir las cocheras o cajones de estacionamiento, respectivamente, de los condóminos vecinos.

El vigilante está facultado para indicarle el incumplimiento de alguna de las señalizaciones de tránsito instaladas.

ARTÍCULO 26. Los vecinos o condóminos, propietarios o residentes sólo podrán cerrar el tránsito de alguna calle únicamente cuando cuenten con el permiso respectivo por parte de CONVIVES. Cualquier violación a esta disposición será reportada a las autoridades correspondientes.

Las áreas de estacionamiento tienen un lugar asignado específicamente para los vecinos vecinos o condóminos, propietarios o residentes, motivo por el cual no se debe invadir los espacios que no les correspondan.

ARTÍCULO 27. Todos los vecinos o condóminos, propietarios o residentes se deberán tratar con la debida cortesía, respeto y civilidad, de conformidad a los principios de formación cívica y ética que nos rigen.

ARTÍCULO 28. Tener respeto por el descanso de los todos los vecinos o condóminos, propietarios o residentes, teniendo a un nivel considerado el volumen de los aparatos de sonido en horas inconvenientes. En cualquier caso, deberá evitarse usar dichos aparatos en grados de volumen que alcancen el grado de contaminación ambiental, independientemente del horario en que se produzca.

ARTÍCULO 29. Se prohíbe derrochar agua mediante el lavado del piso con manguera de agua potable. Asimismo, deberá evitarse lavar el automóvil utilizando como fuerza removedora la presión de agua mediante una manguera, en razón de que este procedimiento ocasiona un derroche del recurso no renovable.

ARTÍCULO 30. En caso que el vecino o condómino, propietario o residente tenga visitas que asistan en vehículos, en la medida de lo posible, deberá informar a la instancia de vigilancia. De igual forma deberá evitar molestias a los vecinos contiguos a sus viviendas unifamiliares. Si se han de acomodar vehículos en las cercanías, se deberá tener el consentimiento de los condóminos vecinos aledaños.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El constituyente de la Asociación Vecinal del fraccionamiento; motivo del presente Reglamento Interior, se reserva los siguientes derechos:

- A. Nombrar al Presidente de la Asociación o Primer Administrador que funja durante el primer periodo de dos años o hasta que se venda el cien por ciento de número de propiedades e igualmente se encuentren habitadas.

Artículo Segundo.- Las Asambleas de vecinos o condóminos, propietarios o residentes y la administración del fraccionamiento se llevarán a cabo de conformidad con el Acta Constitutiva de la Asociación Vecinal debidamente protocolizada ante Notario Público, el Código Civil que aplica y regula a las Asociaciones Civiles así como con la Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.