

REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “ANDRIA” ETAPA I

EL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “ANDRIA” ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, ESTA REPRESENTADO POR LA SOCIEDAD ANDRIA CERRADA JAMDA, A.C.

El presente Reglamento podrá ser modificado posteriormente en Asamblea General.

DISPOSICIONES GENERALES

1.- Los propietarios, familia, inquilinos o administradores y terceros, relacionados con el inmueble escriturado que se adquirió en este Fraccionamiento, tienen la responsabilidad de conocer y cumplir con los puntos citados en el presente reglamento.

2.- Las viviendas, los servicios, los accesos, los lugares de intercomunicación, las áreas comunes y áreas verdes, deberán utilizarse exclusivamente para los objetivos de sus características.

3.- El o los propietarios puede usar, gozar y disponer de su propiedad privada en todo su derecho, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Código Civil del Estado de Quintana Roo, el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente.

3.- El Fraccionamiento esta integrado por Propiedad Privada, Áreas Comunes y Propiedad Donada a la Sociedad ANDRIA CERRADA JAMDA, A.C., que representa al FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “ANDRIA” ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO

*Propiedad privada inmueble adquirido con Escritura Pública protocolizada

*Áreas comunes, prestan un servicio y satisfacen necesidades colectivas, como son: puertas de acceso al Fraccionamiento, jardines y muebles adheridos, calles interiores, espacios de estacionamiento de uso general, mismos que no pueden ser modificados, salvo autorización en asamblea general; en caso de afectación a los mismos se cobrará el encarecimiento del servicio o la reparación de los daños provocados.

*Terrenos donados a la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C., que representa al FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL “ANDRIA” ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO

RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios o personas citadas en el punto A) 1, del presente Reglamento, que causen algún daño a otro inmueble por descuido o negligencia son responsables de cubrir los gastos necesarios para reparar lo acontecido hasta la satisfacción del afectado; el propietario del inmueble siempre será el responsable de cualquier daño causado, en caso de alquilar o prestar la vivienda.
2. Por ningún motivo se debe obstruir la entrada de otra vivienda, la circulación de las calles, no deben colocarse objetos que dificulten el paso a personas, ya sea en banquetas, calles o cualquier área común, si por algún motivo se recibe un número considerable de visitas, deberán estacionar los vehículos en la calle alrededor del parque del fraccionamiento, sin obstruir.
3. Las reuniones o fiestas deben moderar el volumen de la música, tomando en cuenta que las viviendas están cercanas.
4. El propietario debe mantener en buen estado el exterior de su vivienda, fachada frontal, posterior, azotea, bardas propias y compartidas, los servicios y las instalaciones de las mismas, manteniendo orden, seguridad y limpieza, dando así la mejor apariencia al fraccionamiento y por ende plusvalía al inmueble.
5. Toda persona ubicada en el punto A) 1., es responsable de sacar la basura para el servicio colectivo correspondiente, cuidando así la higiene, el buen aspecto de las calles y del fraccionamiento, sacando la basura los días señalados, siendo a la fecha martes, jueves y sábado. La persona que sea sorprendida colocando basura en un lugar que no corresponde, será merecedor de una sanción pecuaria.
6. El humano que tenga un animal doméstico, ya sea perro o gato, debe cumplir con normas de seguridad e higiene, para bienestar de todos:
 - a. Mantener en su propiedad al animal, teniendo limpieza para evitar olores insalubres.
 - b. Para salir de paseo portar collar, pechera y correa adecuada al peso y tamaño del animal para su control, evitando accidentes; la responsabilidad de recoger las heces.
7. Cuando los árboles, plantas y arbustos pertenecientes a un propietario se extiendan sobre la vivienda de algún vecino, el dueño deberá cortarlos para evitar conflictos.
8. El propietario mensualmente aportara la cuota previamente aprobada en la Asamblea General para cubrir los gastos de administración, mantenimiento y generales que se presenten en el periodo, siendo la fecha limite para cubrir la cuota es el día ocho del mes en curso, para ello, la cuenta bancaria es proporcionada en el chat general de vecinos.
9. El propietario debe pagar los servicios particulares como son, luz, agua, teléfono, gas, etc que contrate y en forma colectiva los servicios de esta naturaleza que se contraten en común para bienestar del fraccionamiento.

10. Es responsabilidad del propietario pagar individualmente sus impuestos y derechos, de acuerdo con las Leyes Tributarias, como lo es el Impuesto Predial y demás contribuciones a su cargo.

11. Todo conductor debe respetar el límite de velocidad permitido, conforme a los señalamientos, para evitar accidentes de cualquier tipo. En caso de algún incidente el propietario/vecino/visitante/proveedor se hará responsable de todos los daños causados.

12. Los propietarios no podrán realizar ninguna obra en los bienes comunes, aunque sea de forma voluntaria o gratuita, sin previa autorización de la Asamblea, y nunca se debe afectar el concepto arquitectónico del fraccionamiento.

DE LA CONSTRUCCIÓN

1. El propietario no debe permitir descargar materiales de ningún tipo sobre predios baldíos, áreas comunes y vialidades, ni usarlas como artesas para preparar mezclas.

2. El propietario es responsable de que todo trabajo se realice exclusivamente dentro de los límites de su propiedad

3. El daño que se cause a los servicios comunes, vehículos o propiedades, por quien realice los trabajos de construcción, será responsabilidad del propietario de la vivienda y tendrá la responsabilidad reparar los daños.

4. El propietario es responsable de que el personal que trabaje en la construcción no consuma bebidas alcohólicas o cualquier tipo de enervante en la obra de construcción.

5. Los camiones o camionetas que suministran varios a las casas en construcción, no podrán hacerlo los días domingos y festivos que marca el calendario. Así mismo, el horario de entrada será de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y los sábados de 8:00 a 13:00.

6. Los trabajadores deben entregar una identificación oficial al personal que controle el acceso al fraccionamiento

7. El acceso de los trabajadores queda restringido al siguiente horario.- de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas.

8. Queda estrictamente prohibido realizar obras después de las 18:00 horas

CONVOCATORIA A ASAMBLEA

1. El Presidente y Tesorero convocarán por medio de avisos en lugares visibles del área común y en forma personal a Asamblea por lo menos una vez al año a los propietarios, con la Orden del día.
2. Si la Asamblea se celebra después de la primera convocatoria, se requerirá, una asistencia del 50% de los propietarios. Una segunda convocatoria con un quórum del 25% y para la tercer convocatoria no hay mínimo de asistencia.
3. En cada reunión se hará una lista de asistencia firmada por todas las personas que acudan a la Asamblea y se levantará un acta de asamblea ordinaria o extraordinaria, según sea el caso, donde queden anotados los acuerdos tomados.
4. La inasistencia de alguno de los propietarios lo obligará a someterse a la decisión de los demás.
5. Tendrán derecho a voz y voto los propietarios que se encuentren al corriente de sus pagos.
6. La Asamblea es el órgano supremo, por ello debe sesionar por lo menos una vez al año; entre sus facultades está nombrar, y remover al Consejo de Administración "Comité", Administrador, al Comité de Vigilancia así como aprobar las acciones propuestas por el Comité.
7. Siempre debe realizarse dentro del FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO.
8. La **asamblea Ordinaria**, se hará por lo menos una vez al año, dentro del primer semestre, y en ella se trataran los siguientes asuntos:
 - a) El informe general de Ingresos y Egresos de la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C., que representa al FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO.
 - b) La elección y designación de los integrantes del consejo de administración, Presidente, Tesorero, Secretario, Vocales y en su caso, de las comisiones especiales.
 - c) La designación del Administrador
 - d) La aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el siguiente año.
9. La **asamblea extraordinaria**, se reunirá en cualquier tiempo cuando se requiera la decisión en alguno de los siguientes casos:
 - a) Modificar el reglamento.

b) Realizar obras voluntarias de mejoramiento.

c) Transformar, disponer e incorporar bienes muebles e inmuebles del FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, representado por la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C.

d) Asuntos de interés general que afecten al FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, representado por la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C.

CUOTAS

1. Son las aportaciones mensuales de los propietarios, que se obtienen para sufragar el servicio de vigilancia, mantenimiento y operación de las instalaciones del FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, representado por la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C.; asimismo en su caso contar con fondo de reserva para alguna emergencia.

2. Se pagarán los primeros ocho días del mes en curso, en caso de no hacerse, se pagara como perjuicio un interés moratorio promedio del que fijen las dos mayores instituciones de crédito del país. El pago debe realizarse a través de una transferencia electrónica o depósito directo a la cuenta de la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C., que representa al FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, **en ningún caso se recibirá dinero en efectivo por ninguna persona del Comité o de Administración.**

3. El uso de las cuotas se fijarán en la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, siendo el caso:

a. Administración general y Vigilancia

b. Mantenimiento de áreas comunes

c. Pago de impuesto predial de los inmuebles donados a la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C., que representa al FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO.

d. Comprar o reponer los utensilios y maquinaria necesarios para mantenimiento.

FONDO DE RESERVA

- a. Podrá ser utilizado para realizar obras extraordinarias o de mantenimiento mayor, previamente autorizadas en Asamblea.
- b. El Fondo de Reserva previa autorización de la Asamblea se colocara en valores de renta fija, en el banco elegido en la Asamblea,

EL ADMINISTRADOR(A)

EL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDRIA" ETAPA I, EJIDO ALFREDO V. BONFIL, MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, esta Representado por la Sociedad Andria Cerrada JAMDA, A.C.; las decisiones que afecten al fraccionamiento se tomaran en Asamblea General; asimismo existe el Comité electo en Asamblea, por ende, el Presidente del Comité es la persona que tiene las facultades para actos de administración en forma general conforme a ley y señalados en la Escritura constitutiva de la A.C.

- a. La Asociación Civil no es causante del Impuesto sobre la Renta; debe contar con la documentación fiscal cuando haga pagos a terceros.
- b. Efectuará los gastos de mantenimiento y administración del Fraccionamiento con cargo al fondo correspondiente, atenderá la operación de las instalaciones y servicios generales.
- c. Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado por la Asamblea para cubrir los gastos de mantenimiento y administración, el Presidente convocará a Asamblea para cubrir los gastos de mantenimiento y administración, por mayoría de los asistentes.
- d. La Administración en conjunto con las Autoridades correspondientes, se hará cargo de los demás servicios. La intervención de la autoridad se debe a que todas las vialidades son públicas y están a cargo del municipio.
- e. Es el representante y gestor para administrar bienes, solucionar pleitos y realizar cobranzas, conforme lo establece la Escritura constitutiva de la A.C..
- f. Las controversias entre vecinos se someterán ante el Administrador y el Comité de Vigilancia para su justa resolución.
- g. Hacer cumplir el presente reglamento y tendrá la capacidad de imponer las sanciones ante el incumplimiento de los vecinos con apoyo del Comité.
- *h. Contratar un Contador para efectos de la contabilidad conforme a la legislación Mexicana, evitando situaciones no legales al Fraccionamiento; el Contador mínimo debe entregar una relación detallada de los gastos efectuados mes con mes, un estado consolidado de las aportaciones por mantenimiento, las cuotas pendientes por cubrirse, explicando la situación, el saldo del fondo de mantenimiento y administración y cómo utilizará el dinero el siguiente mes.

i. La documentación contable del Fraccionamiento podrá ser consultada por los propietarios en el momento que lo soliciten.

j. La administración cuidará que el parque y áreas verdes comunes estén perfectamente bien arreglados en árboles y plantas de ornato; los postes de alumbrado deberán estar en perfectas condiciones de pintura y con todas sus luminarias en servicio; as tapas de registro de alumbrado, instalaciones eléctricas y drenaje, deberán estar en buenas condiciones y en su lugar.

COMITÉ DE VIGILANCIA

1. El Comité de Vigilancia es un órgano indispensable, integrado por una o más personas seleccionadas en Asamblea.

2. Su función es verificar que el Comité y el Administrador (si se contrata) cumpla lo acordado en la Asamblea General.

3. Dar su aprobación y firmar de conformidad en la realización de obras de mantenimiento.

4. Verificar que los estados de cuenta presentados sean claros.

5. Constatar el fondo de reserva en inversión, rendimiento y utilización.

6. Determinar las sanciones correspondientes por incumplimiento al presente Reglamento, así como lo acordado en Asamblea General.

7. Informar sobre irregularidades o faltas cometidas por el Comité o en su caso por el Administrador, para removerlo (s) de su cargo o denunciarlo (s) ante la autoridad competente.

VIGILANCIA

1. Se contratara empresa de vigilancia para un servicio eficiente y seguro, misma que será seleccionada por mayoría de votos de los residentes del Fraccionamiento.

2. La caseta de vigilancia contará con línea telefónica, para que los vecinos puedan comunicarse las 24 horas del día.

3. Con el objeto de que exista un control en las entradas y salidas de los vehículos, se les entregará a todos los propietarios dos identificaciones en el formato elegido por Asamblea para controlar acceso.

4. Los visitantes contra entrega de identificación, se les proporcionara un tarjetón, mismo que deben colocar en el parabrisas de su vehículo para que circule dentro del Fraccionamiento, el personal de vigilancia a la salida de dichos vehículos visitantes recibirán el tarjetón y entregarán la identificación.

SANCIONES

1. Los Acuerdos tomados en Asamblea y el presente Reglamento son con la finalidad de que exista una convivencia adecuada entre los habitantes del Fraccionamiento, que todos cuidemos el lugar que escogimos como patrimonio, por ende, es responsabilidad de cada uno de los habitantes respetarlos y cumplirlos.
2. El propietario que no cumpla será responsable de los daños y perjuicios que cause a los vecinos.
3. La Asamblea acordará las sanciones por incumplimiento.
4. Cuando un propietario incumpla lo acordado en Asamblea o el presente Reglamento será merecedor de una amonestación verbal por primera vez, indicándole su falta e invitándolo a cumplir.
5. Si el propietario reincide, se hará entrega de amonestación por escrito, donde se indicará la falta, citando la sanción en que podría incurrir si continua con su conducta.
6. Si el infractor continúa con su conducta, se aplicaran las sanciones señaladas por la Asamblea y en caso necesario se convocará al Comité de Vigilancia para revisar las acciones a seguir.