



# REGLAMENTO INTERNO



DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES Y PROPIETARIOS  
DEL FRACCIONAMIENTO JUNTO AL RÍO, A. C.

<ACTUALIZACIÓN MAYO DE 2021>

		Página
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES	2
CAPITULO II	DEL OBJETO DE LA ASOCIACIÓN	3
CAPITULO III	DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN	3
CAPITULO IV	DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS	4
CAPITULO V	DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES	6
CAPITULO VI	DEL FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN	7
CAPITULO VII	DE LOS SERVICIOS: •Sobre Mantenimiento •Sobre Suministro de Agua •Sobre Predios •Sobre Recolección de Basura	9
CAPITULO VIII	MEDIDAS DE SEGURIDAD	11
CAPITULO IX	ACCIÓN URBANA, DE LAS CONSTRUCCIONES- EJECUCIÓN DE OBRAS (Ver Anexo "A")	12
ANEXO A	LINEAMIENTOS Y REQUISITOS DE CONSTRUCCION REMODELACION Y CONSERVACION	13
CAPITULO X	DE LAS ASAMBLEAS	27
CAPITULO XI	DE NOMBRAMIENTOS PARA EL CONSEJO DE HONOR Y JUSTICIA	28
CAPITULO XII	DE LOS BENEFICIOS DEL COLEGIO NUEVO CONTINENTE A COLONOS	29
CAPITULO XIII	DE LA EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD	30
TRANSITORIOS		31



0313

**TEMIXCO**  
ADMINISTRACIÓN 2022-2024  
**PRESIDENCIA**

RECIBIDO

FECHA: 23-01-23  
HORA: 1:25  
FIRMA: Venecia

*Martha Cecilia Olvera S.*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

# REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES Y PROPIETARIOS DEL FRACCIONAMIENTO JUNTO. AL RIO A. C. DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO MORELOS.

## CONSIDERANDOS

Que al ser el fraccionamiento una figura jurídica plenamente reconocida en las tres esferas de gobierno, éste debe de encontrarse regulado por un reglamento el cual soporte el estado de derecho dentro del cual fue creado; por lo que la necesidad de crear un reglamento interno es imperativa para la sana convivencia y correcto desarrollo del fraccionamiento.

Aunado a lo anterior y de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos es que la Asociación de Residentes y Propietarios del Fraccionamiento Junto al Río, A.C. procede a emitir este reglamento interno el cual tiene como finalidad principal regular la sana convivencia entre los asociados y/o colonos, las relaciones entre la administración y los asociados; y, la administración y todos aquellos prestadores de servicios externos que contribuyan al correcto desarrollo del fraccionamiento; así como las relaciones con el H. Ayuntamiento de Temixco Morelos.

De igual manera, el presente reglamento tiene como objetivo el énfasis en los derechos y obligaciones de las partes de conformidad con la legislación vigente en el Estado de Morelos y el Estado de Derecho Mexicano.

## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 252 fracción IV y VII, 254 fracciones I, II y III de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, y por los Estatutos de la Asociación de Residentes y Propietarios del Fraccionamiento Junto al Río A. C., que obran en la escritura pública número 33,335 de fecha 24 de julio de 1989, se expide el presente Reglamento.

**Artículo 2.-** Los residentes y propietarios del Fraccionamiento Junto al Río, ubicado en el municipio de Temixco, Morelos, se obligan a cumplir con los Estatutos, la normatividad que se contiene en el presente ordenamiento y con los acuerdos que se emitan en la Asamblea General. Aunado a lo anterior es que los acuerdos derivados de Asamblea General tendrán el mismo valor jerárquico que el presente reglamento.

**Artículo 3.-** Son considerados miembros y/o asociados de la Asociación de Colonos del fraccionamiento Junto al Río, todos los propietarios ya sean residentes o no residentes, de casas o terrenos ubicados en el fraccionamiento con las medidas y colindancias, que se encuentran autorizadas en el plano original del mismo que fue aprobado por las autoridades correspondientes. Los arrendatarios quedarán inscritos en la Asociación como miembros de ésta si permanecen más de un año en el mismo predio. Sólo estarán limitados en su participación con voz y voto en Asambleas a través de la Carta Poder firmada por el propietario, quien será responsable de hacerla llegar a la Mesa Directiva antes de la celebración de estas. (Adición de asamblea del 22 de octubre de 2017)

Martha Cecilia Ojeda S.

## CAPITULO II

### DEL OBJETO DE LA ASOCIACIÓN

**Artículo 4.-** La Asociación tendrá por objeto:

- a) Administrar, instalar, y prestar los servicios públicos urbanos para el Fraccionamiento Junto al Río, como son: la adquisición de equipos para la red eléctrica, hidráulica y drenaje, atender la recolección de basura, conservación y mantenimiento de los equipos de bombeo, bacheo de calles, vigilancia, áreas verdes, así como todas aquellas que se señalan en los estatutos de la Asociación.
- b) La administración y mantenimiento de los servicios del fraccionamiento que se requieran, se prestarán directa, o indirectamente, mediante el pago de los servicios públicos que se necesiten para el mejoramiento urbanístico, conservación y embellecimiento, así como la ejecución de los actos que sean necesarios para la protección y defensa de los intereses de los asociados por medios adecuados, ante las autoridades, personas físicas y/o morales que correspondan, el usufructo temporal o vitalicio de los inmuebles que la Asociación adquiera a favor de cualquiera de los asociado o de terceros.
- c) A que los propietarios que se encuentran dentro del fraccionamiento, respeten los espacios de uso común y áreas verdes y que los lotes que adquirieron sean destinados exclusivamente para uso habitacional, conforme al plano oficial autorizado del fraccionamiento para su constitución, por lo que dichos lotes no se deberán fraccionar o subdividir, respetándose con ello la superficie original aprobada de los mismos, excepto aquellos predios cuya superficie sea mayor a la especificada en la carta urbana vigente, en cuyo caso se someterá a la aprobación de la Asamblea General de Colonos.
- d) A vigilar que las licencias de uso de suelo y de construcción que expidan las autoridades estatales y municipales a los propietarios de los predios del Fraccionamiento Junto al Río, no contravengan el Reglamento Interno de la Asociación ni las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Temixco, Morelos, así como los diversos ordenamientos en materia de desarrollo urbano en el estado de Morelos, por ser un fraccionamiento que se encuentra clasificado como habitacional residencial.

## CAPITULO III

### DEL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN

**Artículo 5.-** El patrimonio de la Asociación de Colonos se formará con los siguientes ingresos: con las cuotas ordinarias y extraordinarias, los donativos que se reciben de los asociados, instituciones o personas ajenas a la misma, los fondos que se recaben por otras actividades que se promuevan por la Asociación, así como los intereses que pudiesen generar los fondos de la Asociación en cualquier tipo de inversión.

**Artículo 6.-** Forman parte del patrimonio de la Asociación de Colonos que presta un servicio y satisface necesidades colectivas del fraccionamiento los siguientes inmuebles y muebles:

- a) El lote 30 de la manzana V ubicado en la Avenida Junto al Río, en donde se encuentran ubicadas las oficinas administrativas de la Asociación de Colonos.
- b) El lote 53 de la manzana I con superficie de 392 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Junto al Río, así como las construcciones instaladas en dicho lote.
- c) El equipo de bombeo del pozo de abastecimiento de agua del fraccionamiento, tablero electrónico, bombas sumergibles, sistemas de distribución, luminarias, instalaciones en áreas verdes y vehículos.

*Impatira Patricia Olvera S*

*M*

*X*

**Artículo 7.-** El patrimonio de la Asociación de Colonos es distinto e independiente de los patrimonios individuales de los Asociados.

**Artículo 8.-** La Asociación puede ser acreedora y deudora de sus miembros y, a su vez, éstos pueden ser deudores y acreedores de aquélla.

**Artículo 9.-** Las relaciones jurídicas de la Asociación son totalmente independientes de las relaciones jurídicas individuales de los asociados.

#### **CAPITULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS.**

**Artículo 10.-** Los Asociados tendrán los siguientes derechos:

- a) Es derecho y obligación de todo nuevo propietario, solicitar el Reglamento Interno que rige esta Asociación de Colonos y cumplir con los Estatutos de la Asociación, con la normatividad del presente reglamento interno, y con los acuerdos que emita la Asamblea General de Colonos.
- b) Los asociados tienen derecho a usar las áreas de uso común del fraccionamiento, pero sin alterar, restringir, ni mucho menos menoscabar el legítimo derecho de los demás.
- c) Los propietarios tienen derecho a asistir a las asambleas y para tener derecho a voz y voto, deberán estar al corriente en el pago de las cuotas. En caso de no asistir podrán ejercer este derecho a través de un tercero, siempre y cuando este último cuente con el poder notarial del propietario para tal efecto.
- d) Los residentes arrendatarios tendrán derecho a voz y voto, siempre y cuando tengan más de 1 año de residencia y obtengan de su propietario, una carta poder simple (no notariada), la cual deberá de ser entregada a la administración con 72 horas de anticipación previas a la asamblea, lo anterior de conformidad con Actas de Asamblea No. 571 y 4445.
- e) Los Asociados tienen derecho a ser electos para desempeñar cargos en la Mesa Directiva o de cualquier naturaleza dentro de la Asociación, así como también sus cónyuges.
- f) Cada Asociado tiene derecho a un voto en las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias.
- g) Los Asociados tienen derecho de vigilar que las cuotas que se cubran se dediquen específicamente para los objetivos para lo que fue creada la Asociación de Colonos.
- h) Los Asociados que cubran la cuota anual por los servicios que se prestan, dentro del mes de enero del año que se inicie, tendrán derecho a un descuento equivalente al importe de un mes de las mismas.
- i) Los Asociados tienen derecho a solicitar un convenio de pagos, mismo que se comprometen a cumplir para no ser sujetos a la aplicación de las sanciones contenidas en este Reglamento.
- j) El Asociado tiene derecho, previo a la suspensión de sus servicios, el ser invitado y posteriormente notificado por escrito con tres días de anticipación antes de dicha restricción.

**Artículo 11.-** Sobre las obligaciones de los Asociados:

- a) Es obligación de los Asociados, cubrir los impuestos, derechos y cooperaciones no individuales, respecto de los bienes propiedad de la Asociación de Colonos de uso común en la parte proporcional que le corresponda. Así como con los gastos generales de agua, de alumbrado, mantenimiento en general de todas las áreas de uso común del fraccionamiento, por ser bienes que forman parte del dominio público, las que no podrán ser objeto de divisiones o venta y ser independientes de la propiedad individual de los Asociados.

- b) Es obligación de los Asociados, cubrir con puntualidad el importe de las cuotas determinadas por la Asamblea General de Colonos, para aplicarse al mantenimiento e infraestructura de la Asociación, en estricto apego al objeto de la misma, según el artículo 4 del presente ordenamiento. Los predios que cuenten con más de una casa en su terreno deberán pagar una cuota de mantenimiento por cada casa en forma independiente, de conformidad con Acta de Asamblea No. 4445.
- c) El asociado está obligado a participar en las erogaciones extraordinarias que se realicen para la obtención de medios y utensilios necesarios para la conservación de limpieza y servicios que se requieran para la buena imagen y mantenimiento del fraccionamiento.
- d) Es obligación del Asociado, sujetarse a las restricciones de los servicios en caso de morosidad de pagos y pagar los gastos que dicha restricción genere.
- e) Es obligación de los Asociados, destinar el inmueble exclusivamente para casa habitación familiar por ser un fraccionamiento residencial.
- f) Abstenerse para sí mismo o para terceras personas, a modificar u adaptar el predio de su propiedad para fines comerciales, instalaciones deportivas, construcción de edificios de departamentos, naves industriales o agrícolas o cualquier otro uso comercial que no sea el de habitación familiar o residencial.
- g) El Asociado no deberá enajenar, traspasar o rentar el inmueble de su propiedad si no está al corriente en el pago de sus cuotas.
- h) Es obligación del Asociado, mantener el frente de su propiedad limpio, cuidando el buen funcionamiento de las instalaciones, y demás propiedades de la asociación.
- i) Ningún Asociado, ya sea propietario u ocupante del inmueble, podrá entorpecer las entradas a las cocheras de sus vecinos, áreas de circulación o dificultar el tránsito de personas o vehículos.
- j) Los Asociados propietarios de los inmuebles que pretendan realizar obras de construcción, reparación, mantenimiento, o modificaciones de uso común, deberán solicitar previamente la autorización de la Mesa Directiva de la Asociación, antes de acudir a las autoridades competentes, que para tal efecto se requiera, ajustándose a los acuerdos que se aprueben en la Asamblea General de Colonos y demás disposiciones legales vigentes.
- k) El Asociado debe reparar el daño que se cause al patrimonio de la Asociación, que, por omisión, negligencia o error, cause su familia, invitados o sus trabajadores. Por lo que cada Asociado asume la completa responsabilidad por las personas que ingresen al fraccionamiento a fin de acudir al domicilio del Asociado en cuestión.
- l) Sobre las propiedades arrendadas, la responsabilidad del pago de las cuotas corresponderá a los propietarios y no a los inquilinos, de conformidad con lo acordado en Asamblea General asentado en el Acta No. 571. Sin embargo, ante el adeudo de una propiedad arrendada, se le requerirá el pago a quien se encuentre en el domicilio y ante la negativa, se le cancelarán los servicios a los que todo Asociado tiene derecho en beneficio de su propiedad.
- m) Evitar comportamientos indebidos, imprudentes o escándalos de todo género, así como ruidos excesivos y especialmente impedir que estos se conecten con magnavoces o amplificadores de sonido fuera del horario permitido.

**Artículo 12.-** Cuando un Asociado deje de cubrir las cuotas a las que está obligado, por los diversos conceptos, la Mesa Directiva, tendrá el derecho de iniciar la acción legal correspondiente con el objeto efectuar la recuperación legal de las mismas.

**Artículo 13.-** Todo Asociado por el simple hecho de serlo, y estar al corriente en sus pagos de cuotas, tendrá el derecho y la obligación de participar en la gestión administrativa de la causa común, así como a ser elegido para los cargos representativos señalados en este Reglamento, con

*Marta Cecilia Olvera S*

*ll*

*X*

excepción de aquellos que hayan sido destituidos de la Mesa Directiva o que tengan vínculos de cualquier naturaleza con el Colegio ubicado en el Fraccionamiento.

## CAPÍTULO V

### DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

**Artículo 14.-** Para una buena convivencia con los vecinos, y preservar tanto sanidad como el buen aspecto del fraccionamiento, el colono deberá apegarse a los señalamientos contemplados en el Capítulo VII de este Reglamento referentes a los temas de la basura y agua.

Además, se establecen las siguientes prohibiciones:

- a) Destinar su casa habitación a usos contrarios a la moral o buenas costumbres.
- b) Rentarla para otro uso que no sea casa-habitación, como lo sería utilizarla para eventos sociales.
- c) Perturbar de cualquier manera la tranquilidad de los vecinos. El ruido no deberá exceder de las 11:00 de la noche de lunes a viernes (55dB) y de las 12:00 de la noche los sábados; a partir de las 12:01 deberá bajar a 50dB, de lo contrario, el colono será acreedor de una sanción económica. Los domingos no se permitirá hacer ruido antes de las 10 de la mañana, ni después de las 6 de la tarde. El que lo haga será sancionado como lo establece la cláusula de ruido excesivo. Quedan incluidos en mismo horario el uso de maquinaria como taladros, desbrozadoras y podadoras. Cualquier tipo de ruido será medido con el decibelímetro de la Administración del Fraccionamiento. (Adición de asamblea de 25 de septiembre de 2022 )
- d) Ejercer actividades insalubres o que comprometan la seguridad de los inmuebles de sus vecinos, con motivo del almacenamiento de productos tóxicos o sustancias peligrosas.
- e) Con el objeto de guardar orden y limpieza en el fraccionamiento, los Asociados que tengan mascotas y las saquen a pasear a áreas comunes, deberán recoger sus heces en bolsa plástica y depositarlos en alguno de los tres puntos ubicados en Avenida Junto al Río destinados para ese fin, en caso contrario se harán acreedores a una sanción económica. Asimismo, se aplicará la multa correspondiente a quien saque a pasear a su (s) mascotas sin correa.
- f) Queda prohibido colocar propaganda, anuncios comerciales y espectaculares en las áreas de uso común del fraccionamiento, así como letreros de renta o venta que excedan 70 x 70 centímetros.
- g) En asamblea de asociados se determina por mayoría, que el Colegio Nuevo Continente no deberá ampliar el nivel educativo a preparatoria, ya que las edades de los estudiantes de dicho nivel les permite el uso del vehículo lo que afectaría la paz y tranquilidad de los asociados del fraccionamiento, además de que el Colegio no cuenta con la infraestructura necesaria para el estacionamiento de tales vehículos, los cuales entorpecerían el libre tránsito al que tienen derecho los Asociados.
- h) Los incrementos de las multas se establecerán anualmente tomando como referencia el redondeo del valor de Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente.
- i) Queda prohibido el acceso al Fraccionamiento a lava-autos.
- j) El 31 de octubre día en que se festeja Halloween, no se permitirá el acceso peatonal ni en auto a personas ajenas al Fraccionamiento, sólo accederán asociados y autos autorizados por los propios colonos, previa notificación a los vigilantes por parte de los colonos.
- k) Las multas se aplicarán de manera inmediata al propietario del domicilio que corresponda una vez que se haya investigado y corroborado lo acontecido.

## TABLA DE MULTAS Y SANCIONES ECONÓMICAS

(Veces el valor de UMA\* diario con redondeo aproximado a múltiplos de \$5.00)

\* El valor de la UMA se obtendrá de la publicación de INEGI

CONCEPTO	1a. vez	2a. vez	3a. vez
Ruido fuera de horarios preestablecidos.	119.25		
Exceder límites de velocidad 20 km/hr zona escolar (Avenida Junto al Río) 30 km/hr el resto de las calles o manejar en sentido contrario	39.75	39.75	39.75
No recoger las heces de las mascotas si hacen sus necesidades en la vía pública	6.00	6.00	6.00
Sacar a pasear mascotas sin correa (Acta 497)	6.00	6.00	6.00
Sacar la basura en días no señalados	6.00	6.00	6.00
Dejar basura o escombros en camellones, jardines y terrenos	13.25	26.50	39.74
Tinacos sin cubrir (Anexo A, 4.6, segundo párrafo) y/o Instalación de tanques de gas en muros (Anexo A. 4.4, último párrafo)	30.00		
Arrendamiento de propiedad para uso contrario a casa habitación	39.75	79.50	119.25
Agresión física o verbal a personal de vigilancia, empleados, trabajadores de mantenimiento o personal de la Administración del fraccionamiento	26.50	26.50	26.50
Agresiones por parte de trabajadores de obra o mantenimiento a colonos, a personal de vigilancia, así como agresiones por parte de los vecinos a trabajadores autorizados externos.	26.50	Suspensión de acceso a los trabajadores	
Permanencia de trabajadores de obra fuera de días y/o horarios permitidos	53	Suspensión de obra	
Tomas clandestinas de agua (Artículo 28)	132.50		
Desperdicio de agua (Artículo 29)	132.50		
Proporcionar agua a predios con adeudos (Artículo 35)	132.50		

### CAPITULO VI

#### DEL FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

**Artículo 15.-** La asociación estará representada jurídica y legalmente por una Mesa Directiva nombrada en Asamblea, responsable de la Administración, la cual será constituida por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, así como del número de Vocales que se requieran, los cuales serán nombrados por la Asamblea General de Colonos, por mayoría de votos.

**Artículo 16.-** La Mesa Directiva tendrá las atribuciones siguientes:

- a. Cumplir y hacer cumplir los Estatutos, del presente Reglamento Interno y los Acuerdos que emita la Asamblea General de Colonos.
- b. Vigilar que la realización de obras que lleven a cabo los Asociados, para la reparación de sus inmuebles no afecten el buen funcionamiento del fraccionamiento.
- c. Llevar a cabo las obras de infraestructura que se requieran en el fraccionamiento para su buen funcionamiento, mantenimiento y diaria operación.

**Artículo 17.-** La Mesa Directiva durará en su cargo dos años, la cual será sustituida cumplido dicho plazo, puede ser ratificado por otros dos años por acuerdo de la Asamblea. Sin embargo, podrá ser removida antes del plazo señalado por causas que la Asamblea General de Colonos considere pertinentes.

Martha Cecilia Olvera S.

M.H.

[Firma]

**Artículo 18.-** La Mesa Directiva no podrá por ningún motivo comprometer el patrimonio de la Asociación, sin el consentimiento de la Asamblea General de Colonos, lo cual requerirá el 51% de la aprobación de sus miembros.

**Artículo 19.-** Son facultades del Presidente de la Mesa Directiva de la Asociación de Colonos las siguientes:

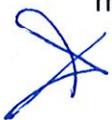
- a) Convocar y presidir las juntas de la Mesa Directiva, así como de las Asambleas Generales de los Colonos Asociados.
- b) Representar a la asociación como apoderado legal en asuntos de responsabilidad jurídica y administrativa ante cualquier persona física o moral, privada o pública, ante toda clase de autoridades federales, estatales o municipales y con todas las facultades a que se refiere el artículo 2032 del código civil para el Estado de Morelos.
- c) Rendir un informe a la Asamblea General de Colonos Asociados sobre las actividades desarrolladas durante el periodo de su gestión administrativa.
- d) Celebrar y ejecutar en nombre de la Asociación de Colonos, todos los actos, contratos y operaciones que la Mesa Directiva estime necesarios o convenientes para los intereses de la misma Asociación, con las facultades inherentes a los apoderados generales para pleitos y cobranzas. Los actos de administración y de riguroso dominio requerirán el consentimiento previo de la Asamblea de los Asociados que deberá otorgarse por escrito, en términos del artículo vigésimo noveno de los estatutos de la Asociación. Asimismo, el Presidente podrá otorgar poderes tan amplios como la situación específica lo determine, excepto por los relativos al dominio.
- e) El Presidente deberá sostener reuniones de trabajo con el Consejo de Honor y Justicia de manera periódica, según las necesidades, y no excediendo de cuatro meses, para dar un informe de las actividades realizadas.
- f) El Presidente deberá nombrar con miembros del Consejo de Honor y Justicia y Mesa Directiva, una Comisión Especial de Recuperación del Adeudos Vencidos; mismo que intervendrá en la realización de, convenios entre la Asociación y el colono propietario u arrendatario.

**Artículo 20.-** En los casos de ausencia, impedimento o renuncia del Presidente en sus actividades, lo sustituirá el Secretario con las mismas facultades, pero será necesario que su actuación la realice mancomunadamente con los otros miembros de la Mesa Directiva.

**Artículo 21.-** Corresponde al Secretario levantar las actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias de las Asambleas Generales que se celebren, así como de las sesiones de cualquier carácter que lleve a cabo la Mesa Directiva.

**Artículo 22.-** Corresponde al Tesorero, asegurarse de que se lleve una contabilidad actualizada reportando estados detallados de los ingresos y egresos de los Asociados, así como:

- a) Verificar la legalidad de los recibos correspondientes a cada Asociado, por las cantidades que hayan aportado por los diversos conceptos que haya lugar a cubrir conforme al presente Reglamento.
- b) Llevar una relación de los gastos efectuados con cargo al fondo.
- c) Llevar una relación de los Asociados que han incurrido en mora en el pago de las cuotas que tienen obligación de cubrir, notificando de ello a la Asamblea General de Colonos.
- d) Vigilar que la recaudación de las cuotas aportada por cada Asociado sea destinada al mantenimiento, administración y reserva.



Martha Cecilia Olvera S.

- e) Llevar los registros contables para el buen control y manejo de todos los recursos aportados por los Asociados.
- f) En caso de ser necesario y previo consenso con el Presidente, requerir los servicios profesionales de un despacho contable a fin de auditar, revisar y mantener actualizados los registros a que se hace referencia de manera enunciativa, más no limitativa a ingresos, egresos, cuentas por cobrar, activos, pasivos, entre otros.
- g) Tanto el Presidente como el Tesorero deberán vigilar las actividades inherentes para mantener actualizado los programas de control de pagos y contables (de bancos) vigentes.

**Artículo 23.-** Para el mejor desempeño de los objetivos de la Asociación de Colonos, la Mesa Directiva contará con el personal administrativo necesario y como organismos auxiliares al Comité de Seguridad y el Comité de Construcción, Remodelación y Conservación del Fraccionamiento con las funciones que se señalan en este Reglamento.

## CAPITULO VII DE LOS SERVICIOS

**Sobre la aplicación de los recursos para el mantenimiento de la Asociación.**

**Artículo 24.-** Las cuotas de los asociados se aplicarán a:

- a) El pago del suministro de energía eléctrica de los servicios de bomba del pozo que suministra de agua al fraccionamiento, casetas de vigilancia, oficina de la Asociación, de las líneas de energía eléctrica que abastecen todas las cámaras del Circuito de Video-vigilancia, entre otros de uso común. El pago por la reposición de focos, lámparas del alumbrado público de las áreas de uso común.
- b) Pago de contribuciones ante la Comisión Nacional del Agua, mantenimiento del Pozo y de la bomba (en su caso, sustitución o reparación de esta). Pago por derecho a que le sean suministrados 40 metros cúbicos de agua por domicilio. (si hubiere excedentes de agua se cobrara de acuerdo a lo dispuesto en el Acta 1256)
- c) El pago de utensilios, refacciones y en su caso sustitución de diversos para el mantenimiento del fraccionamiento, como: plumas de entrada y salida, áreas verdes en sitios de uso común (camellones y parque de Grand Masters), limpieza (1m) en límites de terrenos baldíos, alcantarillado, red hidráulica, sistema de video vigilancia, casetas de vigilancia, señalamientos de calles y bacheo, camellones, red hidráulica, mantenimiento del pozo y balizamiento de calles y camellones, entre otros.
- d) El pago de honorarios por la prestación de los servicios que se requieran.
- e) El pago por la recolección de basura.
- f) El pago para los servicios de vigilancia.
- g) El pago de honorarios, sueldos, salarios, del personal de la Administración y mantenimiento del Fraccionamiento, prestaciones y gratificaciones de éstos, al servicio del fraccionamiento. Pago de todos los impuestos inherentes a dicho personal.
- h) El pago por suscripciones contables y gastos de representación. Pago para el mantenimiento del Sistema de Cobranza. Pago de despacho contable y despacho jurídico, entre otras contrataciones externas que se requieran para el óptimo funcionamiento del Fraccionamiento.

*Martha Cecilia Olvera S.*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Artículo 25.-** El agua se suministrará de manera gradual de acuerdo con el programa que elabore la Mesa Directiva de la Asociación y en función de la capacidad del pozo y distribución de agua.

**Artículo 26.-** Cada uno de los asociados propietarios de los lotes del fraccionamiento tendrá derecho a que se instale una toma domiciliaria de agua para cada uno de ellos, para su uso exclusivo, la cual será autorizada por la Mesa Directiva.

**Artículo 27.-** El Asociado que requiera de la instalación de una toma de agua potable, para uso exclusivo de su propiedad, deberá contar con la autorización de Factibilidad de Agua Potable que emita la Asociación a través de su representante Legal y a cubrir a la Asociación, la cuota vigente aprobada por la Asamblea General, así como estar al corriente de sus cuotas.

**Artículo 28.-** En caso de suspensión del suministro de agua por falta de pago de cuotas de mantenimiento, los costos de reconexión correrán a cargo al propietario del predio, correspondiendo al equivalente a 6 UMA's.

**Artículo 29.-** A quienes realicen trabajos de conexión o reconexión a la red del sistema de agua potable, sin la autorización de la Mesa Directiva o introduzca a su propiedad una toma clandestina, se les realizará un corte total de tal instalación haciendo acreedor de las sanciones dictadas en este reglamento. (Capítulo V referente a Prohibiciones y Sanciones).

**Artículo 30.-** El asociado que se le sorprenda tirando agua residual o de albercas en la vía pública, será sujeto a sanción (Capítulo V).

**Artículo 31.-** Por asamblea se determina que a quienes se les localicen tomas clandestinas, se les retirará el medidor, debiendo cubrir la cantidad vigente designada por la Asamblea General para lograr la reconexión, más el equivalente a el costo que se encuentre vigente por concepto de instalación de toma de agua al momento de la localización y/o instalación. Asimismo, para efectos de lograr la reconexión total, deberá acreditar estar al corriente en el pago las cuotas de mantenimiento mensuales y en falta de éstas, deberá cubrir las cuotas vencidas.

En caso de no acreditar los conceptos previamente referidos, no se podrá proceder a la reconexión y/o instalación.

**Artículo 32.-** Se efectuará limitación en el servicio de suministro de agua, a todos los que adeuden, previa notificación. Se verificará no exista toma clandestina mediante una búsqueda exhaustiva.

**Artículo 33.-** La casa que ocupe físicamente dos predios a nombre del mismo propietario, será considerada como una propiedad, por lo que merecerá una sola toma de agua; sin embargo; si posteriormente se realiza un proyecto de una casa contigua y no existe un documento de fusión, deberá pagar su toma de agua y las cuotas que correspondan desde su construcción.

**Artículo 34.-** Si las propiedades están delimitadas por barda o cualquier tipo de separación, se considerará como predios separados, por lo que cada cual deberá pagar servicios separados.

**Artículo 35.-** En el caso de que un inmueble sea sujeto de traslación de dominio vía compra venta, donación o arrendamiento, el nuevo propietario, posesionario y/o usufructuario, asumirá la responsabilidad respecto a los adeudos con que el inmueble cuente, ya sea por cuestiones presentes o pasadas, debiendo cubrir los adeudos existentes en su totalidad, así como los recargos que éstos hayan generado por motivo de la mora en cuestión.

**Artículo 36.-** Si un predio le proporciona agua a un predio vecino, sea éste colindante o no, y el beneficiario cuenta con adeudos, quien proporcione el servicio compartirá la responsabilidad de dichos adeudos, haciéndose merecedor a la suspensión del suministro de agua, además de que de igual manera se hará responsable por los gastos que se ocasionen derivados de la regularización, más el equivalente a una toma de agua nueva.

### **Sobre predios baldíos**

**Artículo 37.-** Es responsabilidad de los propietarios mantener limpios sus predios; de no ser así, la asociación por motivo de higiene y seguridad podrá realizar la limpieza necesaria, cobrando el costo correspondiente a sus propietarios. Asentado por acuerdo de Asamblea General en el Acta No.571.

**Artículo 38.-** Sobre los terrenos baldíos, la Asamblea realizó la ratificación unánime de que deberán cubrir el total por concepto de sus adeudos más el importe de las limpiezas del mismo en caso de haberse realizado; en caso contrario no se les autorizará la toma de agua.

### **Sobre Recolección de Basura**

**Artículo 39.-** El asociado deberá observar y conocer los días y horario asignados en los que se pasará frente a sus domicilios, para recoger tanto su basura doméstica y como la de jardín, ajustándose a lo siguiente:

- a) La basura doméstica deberá estar en bolsas de plástico, y dentro de recipientes con tapa. Cuando se trate de pasto y poda de plantas deberá colocarse en bolsas, y en el caso de ramas originadas por la poda de árboles, atarla en manojos amarrados.
- b) Nunca se deberá sacar la basura en días no señalados, de lo contrario el colono será sancionado con 6 UMA's. En caso de no ser recogida por diversas causas, deberá regresarse al interior de su domicilio.

**Artículo 40.-** Se prohíbe quemar cualquier tipo de basura o maleza en los predios baldíos, así como tirarla en las calles, áreas verdes o de uso común del fraccionamiento; en caso de que tal actividad se realice, se dará parte a las autoridades competentes para que procedan conforme a derecho corresponda.

**Artículo 41.-** Las privadas que, debido a sus rejas, no permitan el acceso del camión recolector, deberán construir contenedores de basura adecuados en el exterior de la privada con especificaciones y diseño aprobados por la Asociación.

## **CAPITULO VIII**

### **MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 42.-** El comité de Seguridad se encargará de que los cuerpos responsables de la vigilancia cumplan para preservar la seguridad, salubridad y la tranquilidad del fraccionamiento con lo siguiente:

- a) Podrán ingresar camiones de carga y cualquier otro vehículo mediante identificación previa y registro en la caseta de seguridad, y deberán portar el tarjetón distintivo de <visitante> durante su permanencia dentro del fraccionamiento, devolviéndolo a su salida.

*Martha Cecilia Olvera S.*

*M*

*X*

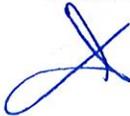
- b) Los camiones de mudanza sólo podrán ingresar al fraccionamiento a petición expresa; por escrito, del residente o propietario asociado que haya contratado dicho servicio, teniendo el acceso única y exclusivamente en horas y días hábiles.
- c) Los propietarios asociados o residentes deberán registrar en las oficinas de la Asociación de Colonos, al personal doméstico y jardineros a su servicio, a fin de que se les permita el acceso con identificador que los acredite como trabajadores.
- d) Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas en la vía pública y en áreas de uso común.
- e) Se prohíbe la quema de cohetes, cohetones, palomas, silbadores y demás productos o materiales y artificios pirotécnicos.
- f) No portar armas de ningún tipo en la vía pública, ni deberán ser usados aquellos que puedan causar daños físicos a los transeúntes, tales como rifles de diábolos, arcos o pistolas de aire, entre otros.
- g) Límite de velocidad de automóviles, será aplicable a todos los Asociados, sus visitas o familiares, así como a los padres de familia del Colegio Nuevo Continente que accedan en horarios autorizados al Fraccionamiento, la velocidad máxima en Avenida Junto al Río considerado zona escolar y de constante uso por colonos para realizar actividades deportivas al aire libre 20km y, en Wimbledon, Circuito Gran Master y Roland Garros 30km/hr. (Capítulo III De la Protección de los Escolares, artículo 22, fracción III del Reglamento de Tránsito y Vialidad para el Municipio de Temixco, Morelos)
- h) Las calles del fraccionamiento no podrán ser utilizadas para el almacenamiento de vehículos, por lo que cuando exista un vehículo abandonado se dará aviso a las autoridades correspondientes para que sea retirado del lugar.
- i) Para el ingreso de los vehículos propiedad de los Asociados o Residentes del Fraccionamiento contarán con tarjeta electrónica de apertura de acceso, mismo que será proporcionado por la Administración entregando una copia simple de la tarjeta de circulación y efectuando el pago de recuperación vigente en el momento de su expedición.
- j) En caso de adeudo en cuotas, se cancelará el servicio de acceso mediante tarjeta, por lo que se deberá ingresar por el área de visitantes. (también se cancelará el suministro de agua y la recolección de basura)

## CAPITULO IX ACCION URBANA, DE LAS CONSTRUCCIONES Y EJECUCION DE OBRAS

**Artículo 43.-** La Asociación de Residentes y Propietarios del Fraccionamiento Junto al Río es una Asociación Civil creada con el propósito de cuidar, mantener y mejorar las áreas comunes dentro del mismo, la limpieza, el buen manejo de la basura (orgánica e inorgánica); dar seguridad a los colonos, así como vigilar que las construcciones, remodelaciones y conservación de las casas estén dentro de la norma.

**Artículo 44.-** Los propietarios que pretendan realizar obras de construcción en el Fraccionamiento, deberán observar que sean de uso habitacional residencial unifamiliar conforme a: La zonificación de La Carta Urbana actual H-01, al Reglamento vigente de la Asociación de Colonos y a los lineamientos y Requisitos dispuestos en el Reglamento de Construcción, Remodelación y Conservación. (Anexo A)

**Artículo 45.-** Cuando algún propietario pretenda realizar la construcción de una obra o intente dar un uso distinto al Residencial unifamiliar, que contravengan las disposiciones jurídicas de Desarrollo Urbano Estatal, así como al Programa Municipal de Desarrollo urbano de Temixco, Morelos, la



*Martha Cecilia Olvera S.*

Asociación tendrá el derecho a exigir que se apliquen las medidas de Seguridad y Sanciones procedentes ante las Autoridades correspondientes.

**Artículo 46.-** La Mesa Directiva de la Asociación podrá permitir la subdivisión de un lote, siempre y cuando el área de cada lote resulte como mínimo de 500m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados), previa autorización de las autoridades correspondientes.

**Artículo 47.-** Las construcciones deberán contar con un sistema de Tratamiento de Aguas Negras, el cual constará de una Planta de Tratamiento individual o fosa séptica, cumpliendo con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Aguas Residuales Vigentes al momento de iniciar la construcción.

**Artículo 48.-** Es imprescindible que todo permiso relacionado en materia de descargas sea tramitado antes de iniciar la obra en cuestión, además de no afectar los intereses del Fraccionamiento, por lo que, bajo ninguna circunstancia, se dará la Factibilidad del Agua, en tanto no se realicen los trámites citados en el artículo 46.

**Artículo 49.-** Los propietarios de lotes o inmuebles ubicados dentro del Fraccionamiento Junto al Río, deberán cumplir obligatoriamente con los Lineamientos y Requisitos de Construcción, Remodelación y Conservación, expuestos en el **ANEXO "A"** que se adjunta, previo al trámite de solicitud de Licencia de Uso de Suelo ante las Autoridades Municipales.

# ANEXO "A"

## Lineamientos y Requisitos de Construcción, Remodelación y Conservación,

### ÍNDICE

#### 1. INTRODUCCIÓN

1) Acreditar la propiedad

#### 2. PROCESO DE REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

- 2.1 Propósito de las revisiones y el proceso de aplicación
- 2.2 Revisión de la propuesta o anteproyecto arquitectónico
- 2.3 Revisión del proyecto arquitectónico
- 2.4 Observaciones para su ejecución
- 2.5 Cambios al proyecto
- 2.6 Interrupción del proceso de construcción

#### 3. REMODELACIÓN Y CONSERVACIÓN

#### 4. LINEAMIENTOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

- 4.1 De la integridad y calidad del diseño del proyecto
- 4.2 Ubicación del proyecto con respecto al lote

Marta Cecilia Olvera S. X

- 4.3 Alturas máximas
- 4.4 Salientes y volados
- 4.5 Alineamiento
- 4.6 Chimeneas, bóvedas y cúpulas

## 5. LINEAMIENTOS DE ÁREAS VERDES Y ÁREAS EXTERIORES

- 5.1 Áreas verdes
- 5.2 Muros exteriores
- 5.3 Cocheras y áreas de estacionamiento
- 5.4 Terrazas, jardines
- 5.5 Fuentes, piscinas y sistemas de riego

## 6. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

- 6.1 Área de construcción
- 6.2 Requerimientos ambientales
- 6.3 Instalaciones sanitarias
- 6.4 Instalaciones temporales
- 6.5 Ruidos
- 6.6 Áreas de estacionamiento y acceso
- 6.7 Uso de maquinaria pesada
- 6.8 Horarios de trabajo y proveedores
- 6.9 Seguridad
- 6.10 Retiro de basura y escombro
- 6.11 Información e identificación de cada obra

## 7. FORMATO DE SOLICITUD

- 7.1 Factibilidad del Agua

## 8. ESTIPULACIONES GENERALES

- 8.1 Restricciones en azoteas
- 8.2 Basura y desperdicios
- 8.3 Ruido
- 8.4 Observaciones

Martha Cecilia Olvera S.

# 1.0

## UNO PUNTO CERO

---

### INTRODUCCION

#### OBJETIVO

Estamos comprometidos con el proceso de hacer de "Junto al Río" una comunidad destacada en Temixco. Confiamos en que las pautas arquitectónicas expresadas en este Reglamento proporcionarán una alta calidad de vida para sus habitantes y asegurarán el valor de su inversión, manteniendo una densidad de población baja y hacer cumplir el uso de Suelo H01, de esta manera garantizar la seguridad de sus habitantes la prestación de servicios internos (agua, vigilancia etc.).  
**NO SE DARA LA FACTIBILIDAD, ASÍ COMO LA DEL AGUA HASTA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE ESTE REGLAMENTO.**

Es con este fin que los interesados en construir deberán cumplir con los requisitos aquí dispuestos.

#### 1.1 Acreditar la propiedad.

- Original y copia de la Escritura Pública correspondiente (la escritura original se solicita para fines de cotejo únicamente y no deberá permanecer en la Asociación).
- Copia de la Identificación Oficial del Propietario (INE o PASAPORTE).
- Copia del último recibo de pago del Impuesto Predial.
- Copia del plano catastral actualizado.
- Presentar el recibo de pago actualizado de la cuota de mantenimiento correspondiente al predio.

# 2.0

## DOS PUNTO CERO

---

### PROCESO DE REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Martha Cecilia Osuna S.

MM



## **2.1 Propósito de las revisiones y el proceso de aplicación.**

Este proceso involucra reuniones entre el propietario, su diseñador o arquitecto y el Comité de Construcción, Remodelación y Conservación del Fraccionamiento. El principio de este proceso consiste en una reunión introductoria donde se exponen a grandes rasgos las características y bondades del conjunto, las cuales son las que se pretenden explotar para el disfrute de todos los propietarios y concluye con la terminación de la obra de construcción.

Especificar el Coeficiente de Absorción del Suelo CAS, el Coeficiente de ocupación del suelo COS y el Coeficiente del Uso del Suelo CUS, de acuerdo a los lineamientos de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado, La Ley Ambiental y El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio. En este caso del Fraccionamiento Junto al Río es tipo de suelo H1. De acuerdo al plan urbano del Estado.

## **2.2 Revisión de la propuesta o anteproyecto arquitectónico**

Después de la reunión previa al diseño, el propietario deberá ingresar a las oficinas del Comité de Construcción, Remodelación y Conservación del Fraccionamiento, los planos impresos que consistan como mínimo en lo siguiente:

1. Diagrama del lote en escala (1:50), (1:100), (1:75).
2. Vista aérea del volumen del proyecto propuesto sembrado en el terreno con diferenciación de áreas verdes, espacios exteriores, cocheras y espacios techados (plano de conjunto) con sus respectivos porcentajes de ocupación.
3. Planta(s) arquitectónica(s) escala (1:50) (1:100) (1:75).
4. Elevaciones preliminares escala (1:50) (1:100) (1:75) con especificación de materiales a ser utilizados en la fachada, respetando la altura máxima (2 pisos únicamente).

Propuesta de diseño de la instalación sanitaria, ya sea fosa séptica o planta de tratamiento, con el propósito de revisar el envío de aguas filtradas de lluvia y riego de jardín.

5. Plan preliminar de instalaciones temporales necesarias para la ejecución de la obra (sanitarios móviles, bodegas, equipo) Este último punto puede ser ingresado en hoja tamaño carta y con buena calidad de dibujo a mano y se deberá explicar la ubicación de bodega, los materiales, los desechos y los sanitarios portátiles.

El Comité de Arquitectos deberá revisar y en su defecto realizar los comentarios pertinentes para ser entregados al propietario en la segunda reunión en la que, en caso de tener que hacer alguna corrección se le explicarán las razones por las cuales no procede el diseño que se encuentra en falta y se buscará la mejor solución junto con el propietario para resolver dichos detalles. Esta revisión se tratará de llevar a cabo lo más pronto posible, para no retrasar en ningún momento el proceso de diseño y posterior revisión del mismo.

## **2.3 Revisión del proyecto arquitectónico. (Ver esquema No.1)**

El propietario deberá ingresar su propuesta final de diseño incluyendo toda la información necesaria correspondiente al proyecto:

- Formato para autorización de proyecto debidamente requisitado.
- Copia de la Licencia de Uso de Suelo.

- Dos juegos de planos del proyecto Arquitectónico de 90 X 60 cm impresos y firmados por el propietario y D.R.O. debidamente acotados, con niveles de piso terminado, con escalas humanas, todos los espacios arquitectónicos deberán estar rotulados, cuadro de áreas.
- El proyecto deberá incluir el Plano de Conjunto, debidamente acotados.
- Plantas arquitectónicas acotadas.
- Cortes longitudinales y transversales (Ver restricciones de altura).
- Sólo se permite la construcción de dos niveles.
- Fachadas visibles.
- \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.) Fianza de Seguridad para evitar daños al fraccionamiento (se devolverá al término de la obra).

Esta documentación formará parte de su archivo dentro del Comité de Construcción del Fraccionamiento.

El Comité de Construcción emitirá su aprobación o recomendaciones por escrito.

En caso de tener algunas observaciones será necesaria la revisión de las mismas en reunión del Comité con el propietario para en conjunto buscar la mejor solución. Después de esta reunión el propietario deberá reingresar su proyecto final corregido para su aprobación. Si el proyecto no fue objeto de observaciones, el propietario recibirá su carta de aprobación con VISTO BUENO por parte del Comité de Construcción y Mesa Directiva, entonces deberá ingresarlo a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Temixco junto con el resto de los documentos que le solicite la autoridad para así obtener su licencia de construcción.

**Una vez que ésta le sea otorgada por la autoridad deberá ingresar una copia para que conste en el archivo del fraccionamiento.**

#### **2.4 Observaciones para su ejecución**

Para iniciar la ejecución de cada proyecto, el propietario o arquitecto encargado de la obra deberá proveer a sus trabajadores de las siguientes facilidades: sanitario portátil, bodega de herramienta y equipo, así como normas de conducta para la sana convivencia dentro de las instalaciones del fraccionamiento ya que él será responsable por todas aquellas personas que estén definida o indefinidamente en su obra. Deberá entregar un listado de los empleados de obra para permitir el acceso al Fraccionamiento.

Cabe mencionar que se exigirá al propietario la limpieza total de los restos o desechos de su obra, así como la limpieza del pavimento de la calle y banquetas según sea necesario. Queda estrictamente prohibido el uso de reproductores musicales y el uso de lenguaje verbal soez y estridente, que atente con el respeto a la comunidad. Los horarios de trabajo serán de 8:00 a 18:00 de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 13:00 y no se trabajará los días domingos y festivos oficiales.

#### **2.5 Cambios al proyecto**

Los cambios en fachadas y techos subsecuentes a la aprobación final del proyecto deberán ser notificados al Comité de Construcción, Remodelación y Conservación para que sean aprobados y revisados en un plazo no mayor a diez días hábiles.

*Martha Cecilia Obeso S.*

*MJ*

*X*

## 2.6 Interrupción del proceso de construcción.

Cuando, por alguna razón, el proceso de construcción se vea interrumpido, se deberá informar a la Administración, para su conocimiento; así como cercar el perímetro de la misma, con malla que permita la visibilidad.

### 3.0

## TRES PUNTO CERO

### REMODELACION Y CONSERVACIÓN

Para posteriores remodelaciones y/o Conservación de la construcción autorizada inicialmente, deberán presentar los planos correspondientes al Comité de Construcción para su revisión; en el entendido de que no podrán aumentar mts<sup>2</sup> al proyecto original. Queda estrictamente prohibido edificar en las áreas de jardín o patios de servicio, ni se podrá aumentar niveles.

Se hace hincapié que las construcciones están destinadas única y exclusivamente para vivienda unifamiliar, respetando en todo momento el Uso de Suelo autorizado H-01.

# 4.0

## CUATRO PUNTO CERO

### LINEAMIENTOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

#### 4.1 De la integridad y calidad del diseño del proyecto.

El fin del Fraccionamiento Junto al Río es que sus residentes tengan la oportunidad de vivir en un espacio con un estilo de vida del siglo XXI de acuerdo con sus necesidades personales, con un enfoque moderno, contemporáneo y funcional de sus proyectos.

#### Objetivos Principales:

1. Crear proyectos que armonicen con el fraccionamiento y la naturaleza.
2. Diseñar residencias que respondan al clima y exploten al máximo las vistas.
3. Que las construcciones tengan un sentido de permanencia y calidad.
4. Que los materiales utilizados en la construcción de cada proyecto sean de calidad y representen el estatus que se pretende.

Por supuesto estos lineamientos de diseño **no intentan limitar la creatividad del diseñador**, pero sí crear un desarrollo en armonía con su contexto y con sus principios. Proyectos High Tech, Deconstructivistas, Contemporáneos, Minimalistas, Modernos y Orgánicos serán recibidos y puestos a consideración para su aprobación.



martha Cecilia Quem S

#### 4.2 Ubicación del proyecto con respecto al lote

EL cuerpo principal de la construcción dentro del lote estará ubicado conforme a las características geográficas y topográficas de cada terreno, cualquier modificación a estas probables ubicaciones deberá ser autorizada por el Comité Arquitectónico.

La casa-habitación no deberá estar pegada a la colindancia del vecino, dejando como mínimo 1.5 metros de separación.

#### 4.3 Alturas máximas

La altura de la edificación a construir, **no será mayor a 8mts.**, independientes del tinaco; podrán edificar **como máximo dos pisos**, a partir del nivel medio de la calle. Si las condiciones del terreno justifican otro nivel de referencia que no sea el nivel medio de la calle, La Mesa Directiva y El Comité de Construcción, valorarán si se aprueba o no el nuevo nivel de referencia, en el entendido de que es para uso exclusivo unifamiliar (no departamentos). **DE NINGUNA MANERA**

#### 4.4 Salientes y volados

Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.50 metros de la superficie de la banqueta, podrá sobresalir del Alineamiento, los que se encuentren a mayor altura se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de la fachada tales como sardineles, marcos de puertas, ventanas, repisones, cornisas y cejas podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.10 metros.
- Los balcones abiertos podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.90 metros.
- Las protecciones en ventanas podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.10 metros.

Los medidores de agua o acometidas de gas deberán ser visibles en la fachada; las instalaciones de gas no deberán ser empotradas en los muros.

#### 4.5 Alineamiento

Está manifestado en el reglamento vigente que: El Alineamiento Oficial es la traza sobre el terreno que limita al predio respecto de la vía pública, **zonas federales, barrancas**, derechos de vía, caminos u otras que se consideren.

#### 4.6 Chimeneas, bóvedas y cúpulas

De las alturas de las chimeneas, bóvedas o cúpulas, será determinado previa evaluación por el Comité de Construcción, remodelación y Conservación del Fraccionamiento.

Los tinacos serán ocultos, no deberán ser visibles desde ningún ángulo.

No se permitirán muros en las terrazas de azotea o roof garden, que insinúen o propicien la construcción de un tercer nivel. Para construcciones nuevas ni ya existentes.

*Martha Cecilia Quera S.*

*11*

*[Handwritten signature]*

# 5.0

## CINCO PUNTO CERO

### LINEAMIENTOS DE ÁREAS VERDES Y ÁREAS EXTERIORES

---

#### 5.1 Áreas verdes

Existen espacios verdes en Fraccionamiento cuya función principal es embellecer y ordenar la circulación, así como dar privacidad a los accesos de los lotes alrededor de las mismas. Igualmente es importante mencionar que se deberá hacer un uso responsable de estas áreas.

#### 5.2 Muros exteriores

*Muros de contención.* Los muros de contención que se necesiten construir deberán mantener una imagen pulcra y con acabados aceptables si es que están fungiendo también como fachadas.

Es responsabilidad y obligación del propietario, mantener en buen estado de conservación y pintura los muros de su propiedad, para una mejor imagen y plusvalía.

#### 5.3 Cocheras y áreas de estacionamiento

Desde el diseño inicial, se deben contar con un mínimo de dos cajones de estacionamiento, para la seguridad de sus vehículos, así como el paso libre en las calles.

No se podrá alterar el material del que esté hecha la banquetta o la calle, cualquier reparación deberá ser hecha igual que lo existente o en su caso, hacer una propuesta para su aprobación.

Para facilitar el acceso podrán construirse rampas con el mismo material de la banquetta y con una pendiente no mayor al 3% y debe ir disminuyendo hacia los lados de manera que no obstruya el paso peatonal, no podrá construirse ningún tipo de rampa en el arroyo de la calle.

Las rampas de acceso, así como las conexiones al drenaje o Agua potable serán permitidas, en el entendido de que cualquier daño que se cause a las instalaciones como ductos de agua, drenaje, líneas

de teléfono o eléctricas, así como calles, será reparado por la Asociación con cargo al propietario de la construcción.

#### 5.4 Terrazas, jardines

Los ajardinamientos o jardineras hacia el exterior deberán estar monitoreadas por el propietario en cuanto a su mantenimiento y no podrán ser mayores al área permitida según las indicaciones en el capítulo del alineamiento.

Martha Cecilia Olvera S.

## 5.5 Fuentes, piscinas y sistemas de riego.

Si el proyecto contempla algún muro llorón en su fachada, el propietario estará obligado a proveer el mantenimiento necesario para su buen funcionamiento y aspecto. Las piscinas son motivo de regulación sólo si están en colindancia con otra propiedad, en cuyo caso se exigirá al propietario cuidar del buen funcionamiento de la estructura de la piscina con el fin de evitar daños en la estructura de las construcciones colindantes. Deberán contar con sistemas de filtro

# 6.0

## SEIS PUNTO CERO

### LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

#### 6.1 Área de construcción

El área de construcción es el área limitada pero no restringida donde se podrán realizar las actividades de logística de materiales, de excavación, de trabajo de albañilería, de almacenaje de básicos y herramienta que se necesite antes, durante y en la terminación de la obra la cual será única y exclusivamente en el interior del predio; queda estrictamente prohibido utilizar lotes baldíos, calles y banquetas para depositar material, basura, cascajo y/o cualquier otro material para la construcción salvo permiso expreso por el propietario de dicho terreno o inmueble y previo aviso a la Administración, siempre y cuando el responsable de la obra se obligue a dejar limpio de escombros y desechos de la misma.

Se les pide **no invadir la vía pública** manteniendo la banqueta y la calle libres para la circulación de los colonos, servicios de limpieza, materialistas, servicios de emergencia, etc.

La entrada hacia la construcción deberá estar cerrada y protegida durante las horas no laborables o cuando no se encuentre ninguna persona al interior de ésta.

#### 6.2 Requerimientos ambientales

En nuestro fraccionamiento estamos preocupados por el medio ambiente, por lo que los propietarios y diseñadores están invitados a dejar en sus construcciones la mayor cantidad de áreas verdes que les sea posible, con el objetivo de vivir en un espacio natural, el cual además permitirá la permeabilidad del agua a los estratos inferiores; todo esto referenciado con base en los CAS, COS y CUS. (Coeficiente de Absorción, Ocupación y Utilización).

#### 6.3 Instalaciones sanitarias

El contratista deberá proveer a los trabajadores de un sanitario portátil cuya limpieza será obligatoria cada tercer día o en su defecto realizar las instalaciones de drenaje necesarias para la colocación de un sanitario con su respectiva caseta al interior de la construcción.

No se permitirán instalaciones sanitarias provisionales sin la instalación de drenaje.

*Martha Cecilia Olvera S.*

*MM*

*[Signature]*

## **6.4 Instalaciones temporales**

Las instalaciones temporales son aquellas que le permiten al contratista el buen funcionamiento en la organización de su obra.

1. *Bodegas*: Podrán ser prefabricadas, de madera y/o de Lámina para tener un parámetro y deberán estar dentro del área de construcción predeterminada.
2. *Depósitos de basura*: Se deberá facilitar la colocación de tambos o botes con tapa donde se recolecte la basura orgánica (restos de alimentos y de hojas) y La basura inorgánica (papel, cartón, vidrio, latas) ya que el fraccionamiento cuenta con una recolección organizada por tipo de basura y días acordados. El escombros de la obra será removido por parte del responsable de la misma.
3. *Iluminación*: Se deberá colocar al menos un reflector al interior de la obra para que este sea visible por las noches, por seguridad para los transeúntes y residentes sin que este disturbe la privacidad de las casas contiguas.
4. *Estufas*: Estufa de gas obligatoria. PROHIBIDO el uso de fogatas. Se deben de tomar las medidas de seguridad necesarias para evitar algún incendio dentro y fuera de la obra.

## **6.5 Ruidos**

En cuanto a los decibeles generados por la construcción, estamos conscientes que a veces no es posible mantenerlos bajos, pero se le indica a los contratistas planear las horas de mayor ruido en horas hábiles a fin de minimizar las molestias a los demás colonos.

En lo posible, evitar el pitido de sensores de reversa o en su caso, modificarlos, pues a largo tiempo resulta muy molesto. Se sugiere que las demoliciones se hagan con roto-martillo de buena capacidad para reducir el tiempo de la obra y uso de maquinaria, por el exceso de ruido para los vecinos.

## **6.6 Áreas de estacionamiento y acceso**

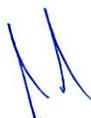
Las áreas de estacionamiento para los contratistas estarán delimitadas por el área de construcción, pero al interior de la propiedad no hay restricción alguna. Los accesos para materialistas y trabajadores serán supervisados estrictamente y deberán registrarse al ingresar y salir del fraccionamiento.

## **6.7 Uso de maquinaria pesada**

En el caso de que se utilice maquinaria pesada o similar, el propietario o DRO deberá solicitar a la administración el permiso correspondiente, evitando la obstrucción de la vía pública, así como la permanencia más tiempo de lo necesario para lo que fue contratada. El propietario será responsable de los daños que llegará a ocasionar dicha maquinaria, dentro del fraccionamiento.

## **6.8 Horario de trabajo y proveedores**

El horario de trabajo será de 8:00 am. a 6:00 pm, de lunes a viernes y el sábado de 8:00 am. a 2:00 p.m. el acceso del personal comenzará a partir de las 7 am y deberán retirarse a más tardar a las 7 pm. Pudiendo permanecer después de este horario únicamente el velador o vigilante de la obra.



Aquellos proveedores que sean contratados por el dueño y/o contratista deberán ingresar en un horario de 8:00 am. a 5:30 pm. de lunes a viernes y el sábado de 8:00 am. a 1:30 pm. Debiéndose identificar plenamente y mencionar la dirección donde entregarán sus materiales.

## **6.9 Seguridad**

En las inmediaciones del fraccionamiento se ha incrementado año con año la actividad inmobiliaria por lo que ha sido necesario contratar contratistas de otras entidades. Es importante para el Comité tener **seguridad** en cada uno de los lotes en construcción, tanto para los mismos propietarios y residentes como para los trabajadores, es por esto por lo que toda planilla que labore al interior del Fraccionamiento deberá ser registrada ante el Comité por los propietarios de los inmuebles.

Al momento de ingresar y salir del fraccionamiento el personal de vigilancia podrá pedir a su consideración revisar el vehículo donde se transporten los profesionales de la construcción y hacer las observaciones pertinentes de lo que ellos vean y/o encuentren en dichos vehículos. Esto aplica de igual manera a los proveedores.

Durante la ejecución de cualquier construcción, el Director Responsable de Obra o el propietario de la misma, tomarán las precauciones necesarias adoptando las medidas técnicas para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el presente reglamento y los demás ordenamientos legales aplicables a la materia.

Le sugerimos adicionalmente a esto enmarcar y/o acordonar de manera clara las excavaciones o huecos, asegurar andamios, revisar sus instalaciones y capacitar a sus trabajadores en la seguridad al interior y exterior de las obras. Junto al Río no se hará responsable de ningún percance con respecto a la falta de seguridad que ocurra al interior de las obras.

## **6.10 Retiro de basura y escombros**

Al término de cada obra se le pide al contratista y al propietario cuidar de retirar toda la basura y escombros producto de su obra que quede en la vía pública y alrededores, como restos de cemento en el pavimento de calles y banquetas etc. por lo que no se permite hacer mezclas en la calle o banqueta, ya que se van deteriorando. De no retirar la basura y el escombros en un término no mayor a quince días se harán acreedores a una penalización monetaria de \$10,000 (diez mil pesos), monto resguardado que entregó el cliente en calidad de depósito de seguridad.

## **6.11 Información e identificación de cada obra**

Es importante que al inicio de cada edificación se coloque en un sitio visible un cartel con la información de la obra, del contratista y del director responsable de obra con un teléfono de contacto para cualquier aclaración, así mismo como el engomado que es requisito de la Dirección de Desarrollo Urbano donde se identifica el número de licencia de construcción.

Maitha Cecilia Quera S.

11

X

# 7.0

## SIETE PUNTO CERO

---

### FORMATO DE LA SOLICITUD

Este formato será para uso interno del Comité de Conservación y Construcción del Fraccionamiento "Junto al Río" el cual deberá ser llenado con los datos generales del proyecto arquitectónico, del propietario y contratista que realizará la obra, dicha solicitud deberá estar firmada por ambas partes al momento de ingresar su documentación para revisión y/o aprobación por el Comité.

Esta información formará parte del expediente que el Comité tendrá de su construcción respetando la información que usted proporcione de sus datos personales.

Al momento de autorizar su proyecto arquitectónico, ex profeso de uso residencial H01, se le entregará este formato firmado y sellado por el presidente de La mesa Directiva y del Comité de Construcción, Remodelación y Conservación del Fraccionamiento.



Martha Cecilia Olvera S.

**7.1 Factibilidad del Agua**

**Sólo hasta este punto, se le extenderá la Carta de Factibilidad del Agua y se autorizará la Toma de la misma en el predio en cuestión, que será de acuerdo a los UMA,S vigente en el momento de su aplicación. (Costo de toma de agua 172 UMAS)**

FORMATO PARA AUTORIZACION DE  
PROYECTO ARQUITECTONICO

INICIO DE OBRA:  
PROYECTO: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_  
No. FOLIO \_\_\_\_\_  
No. Contrato \_\_\_\_\_

**DATOS DE PROYECTO**

M2 TOTALES A CONSTRUIR:  
AREAS VERDES M2:  
M2 DEL TERRENO:  
COLINDANCIAS:

M2 PLANTA BAJA:  
M2 PLANTA ALTA:

PLANOS INGRESADOS: PLANO DE CONJUNTO  INST. SANITARIA   
ARQUITECTONICO P.B.  INST. HIDRAULICA   
ARQUITECTONICO P.A.  INST. ELECTRICA   
PLANTA DE AZOTEA  PLANOS ESTRUCTURALES   
CORTES Y FACHADAS  OTROS:

**DATOS DEL TITULAR**

NOMBRE DEL PROPIETARIO:  
NUM. DE LOTE:  
DIRECCION PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:  
TELEFONOS DE CONTACTO:  
MAIL:

**DATOS DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA**

NOMBRE DEL D.R.O.  
NUM. DE CEDULA PROFESIONAL:  
NUM. DE D.R.O.  
DIRECCION:  
TELEFONOS DE CONTACTO:  
MAIL:

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA  
DE QUIEN AUTORIZA

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA  
DEL SOLICITANTE

*Marta Cecilia Quem S.*

*Handwritten marks and signatures in the bottom right corner.*

# 8.0

## OCHO PUNTO CERO

### ESTIPULACIONES GENERALES

**8.1 Restricciones en azoteas.** No se erigirá ni se permitirá mantener ninguna antena exterior, receptor de señal aérea o satelital, tanque de agua, tanque de gas, equipo de aire acondicionado o panel solar, sin la **previa aprobación por escrito del Comité Arquitectónico**. A pesar de lo anterior, el Comité Arquitectónico no retendrá irrazonablemente su consentimiento para tales dispositivos si están ocultos de la vista, con una altura máxima de 9 metros, desde cualquier calle dentro del desarrollo y, si es posible del todo. No se permite la instalación de luminarias que molesten a casas contiguas.

**8.2 Basura y desperdicios.** No se colocará ni se permitirá la acumulación de basura ni desperdicios de cualquier clase sobre un lote propio o ajeno. La basura, los desperdicios y la suciedad serán mantenidos siempre en contenedores cubiertos y serán resguardados dentro de estructuras cubiertas o apropiadamente ocultas de la vista. Toda la basura, los desperdicios y la suciedad será recogida a expensas del propietario, por el proveedor del servicio elegido por la Asociación.

En caso de que el propietario no pudiera, se negara a mantener u ocasionara mantener su lote o cualquier mejora sobre el mismo libres de desperdicios o basura de cualquier tipo, y tal falta o negación continuara por siete (7) días después de la notificación del caso por escrito, entonces la Asociación puede remover o corregir el problema con cargo de los gastos al propietario.

**8.3 Ruido.** No se colocarán o utilizarán bocinas exteriores, cornetas, silbatos, campanas u otros dispositivos de sonido (con excepción de los dispositivos de seguridad privada o pública) en ningún lote, de tal manera que pudiera ser excesivamente ruidoso en la línea divisoria de la propiedad con los lotes colindantes. No se permitirá la existencia u operación de ningún aparato que ocasione ruido o molestia sobre cualquier porción de un lote de tal manera que resulte ofensivo o perjudicial a cualquier otra porción del fraccionamiento o a sus inquilinos. El propósito de esta restricción es permitir los altavoces exteriores para la transmisión de audio solamente con un volumen que pueda ser oído en la proximidad cercana de tales altavoces, pero prohibir ruido excesivamente alto como para interferir con el uso y el disfrute de lotes colindantes.

## 8.4 Observaciones

De los Lineamientos en el Reglamento de Construcción, Remodelación y Conservación cabe mencionar, que cualquier punto no considerado anteriormente, será resuelto por La Mesa Directiva y El Comité de Construcción del Fraccionamiento Junto al Río, siempre cuidando del bienestar común.

## CAPITULO X

### DE LAS ASAMBLEAS

**Artículo 50.-** El organismo máximo de la Asociación es la Asamblea General y los asociados de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2674 del Código Civil Federal.

Esta Asamblea General de Colonos, es el Órgano Supremo de la Asociación y se constituye por la reunión total de los mismos, además de ser libre y soberana; podrá ratificar, rectificar o rechazar los acuerdos que se tomen con la Mesa Directiva, siempre y cuando lo hagan dentro de los diez días naturales siguientes al acuerdo de que se trate.

**Artículo 51.-** Habrá dos tipos de Asambleas: ordinarias y extraordinarias.

**Artículo 52.-** Las Asambleas Ordinarias se realizarán dentro de los quince días contados a partir de la conclusión del año social y tendrá como fines:

- a) Informar a los Asociados sobre las actividades realizadas en el periodo del ejercicio anual.
- b) Informar sobre el manejo y situación financiera del mismo lapso.
- c) Informar sobre la admisión y exclusión de los Asociados.
- d) Nombramiento de los integrantes de la Mesa Directiva y en general cualquier otro asunto relacionado con el funcionamiento de la Asociación.
- e) Revocar los nombramientos hechos cuando lo considere pertinente y por causas que dañen el buen funcionamiento de la Asociación.

**Artículo 53.-** Las Asambleas Extraordinarias se llevarán a cabo fuera de las fechas señaladas para la celebración de las Asambleas Ordinarias y tendrán como finalidad: discutir y, en general, tratar asuntos que por su naturaleza o urgencia no admitan espera para ser tratados en Asambleas Ordinarias.

**Artículo 54.-** Las Asambleas Extraordinarias, serán convocadas por los miembros de la Mesa Directiva en funciones las cuales se realizarán bajo las siguientes bases:

- a) La convocatoria se hará con siete días de anticipación como mínimo y se comunicará por escrito a los Asociados.
- b) Dichas Asambleas serán presididas por el Presidente de la Mesa Directiva y dos de los Asociados asistentes. Estos últimos serán designados como escrutadores para establecer la existencia del quórum.
- c) Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias se considerarán instaladas con la asistencia de la mitad más uno del total de los Asociados.
- d) En caso de no haber quórum, quince minutos después de la hora señalada en la convocatoria, la Asamblea se instalará con el número de Asociados presentes.

*Margarita Cecilia Olvera S.*

*M*

*[Signature]*

- e) Los acuerdos que se aprueben por la Asamblea de Colonos, serán válidos para su fiel observancia de todos los asociados presentes o ausentes.
- f) Los votos se emitirán levantando la mano y serán contados por los escrutadores.
- g) Las decisiones se tomarán por mayoría de los votos, en caso de empate de las votaciones, el Presidente de la Asamblea tendrá voto de calidad.

**Artículo 55.-** Los Estatutos de la Asociación, así como el presente Reglamento Interno, se podrán reformar a propuesta del 50% más uno del número total de los asociados, debiéndose aprobar éstas por la Asamblea General que se celebre para tal efecto.

## CAPITULO XI

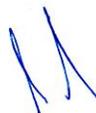
### DE NOMBRAMIENTOS PARA EL CONSEJO DE HONOR Y JUSTICIA

**Artículo 56.-** La comisión de Honor y justicia será constituida bajo los siguientes aspectos:

- a) Sus integrantes deberán ser personas honorables con una residencia de mínimo de cinco años en el fraccionamiento (modificado en acta de Asamblea del 19 de enero de 2020), responsables en el cumplimiento del pago de sus cuotas y respetuosas del reglamento interno. El Consejo deberá estar constituido con un máximo nueve y mínimo cinco integrantes, en número non para evitar empates en votaciones.
- b) Deberá nombrarse entre ellos a un Presidente, y serán los mismos miembros del Consejo quienes considerarán las solicitudes de quienes deseen formar parte de éste, que de ser aceptados serán considerados miembros honorarios, hasta ser ratificados finalmente ante la asamblea general de colonos.
- c) La renuncia de algún miembro deberá ser dirigida tanto al Presidente del Consejo como al Presidente de la Mesa Directiva.
- d) Los integrantes del Consejo de Honor y Justicia durarán en su cargo cuatro años (Acta de Asamblea del 19 de enero del 2020).

**Artículo 57.-** De las facultades y funciones del Consejo de Honor y justicia:

- a) Vigilar las funciones y responsabilidades del Presidente y de los integrantes de la Mesa Directiva.
- b) Revisar y actualizar los estatutos y reglamentos para promover y sentar su apego sobre bases sólidas, congruentes y eficaces.
- c) Resguardar una base de datos confiable que contribuya a la optimización de las actividades de las mesas directivas entrantes.
- d) Supervisar el seguimiento y estrategias a favor de la unidad y convivencia de los residentes.
- e) Vigilar el buen cumplimiento administrativo, estando facultados en todo momento a solicitar toda la información que consideren conveniente, así como reuniones con la Mesa Directiva o con cada uno de sus integrantes.
- f) Vigilar la buena realización de las elecciones a nuevas mesas directivas y revisar los planes de trabajo presentados por cada una de ellas poniéndolos a consideración ante la Asamblea General.
- g) Preservar el orden interno de la comunidad y sus asociados.
- h) Tomar las medidas correctivas que se requieran, en caso de dificultades como: sanciones, multas y expulsión entre otras.



- i) Vigilar la adecuada actualización del Reglamento Interno conforme a los puntos aprobados en las Asambleas Generales de Colonos, en concordancia al fortalecimiento de las garantías de la seguridad, los servicios y la buena convivencia de los Asociados.

## CAPITULO XII

### DE LOS BENEFICIOS DEL COLEGIO NUEVO CONTINENTE A COLONOS

#### Comité de Becas

**Artículo 58.-** Sobre el nombramiento y funciones del comité de becas

- a) Este comité estará constituido por tres integrantes, colonos del fraccionamiento: nombrados en asamblea o en su caso aprobados por el Consejo de Honor y Justicia.
- b) Su función consistirá en revisar que se cumpla con toda la documentación requerida por la administración en tiempo y forma, de manera que los concursantes cumplan con los requisitos correspondientes.

**Artículo 59.-** Documentos requeridos para participar en el sorteo.

- a) Presentar copia de la escritura pública, registrada ante el registro público de la propiedad y en su caso de ser arrendatario, el contrato de arrendamiento con la antigüedad requerida (mínimo 3 años).
- b) Presentar copia fotostática de la credencial del IFE, que coincida con el nombre del propietario u arrendatario.
- c) Presentar copia fotostática de la reinscripción ante el Colegio Nuevo Continente del ciclo escolar por que se realizará el sorteo.
- d) Presentar copia fotostática del último recibo (al corriente) de cuotas de servicios de mantenimiento de la asociación.
- e) Presentar copia fotostática de la boleta de calificaciones de la SEP con el promedio requerido en dicha convocatoria.

**Artículo 60.-** Condiciones y requisitos a cumplir para participar en el sorteo.

El Colegio Nuevo Continente, emitirá anualmente una relación de todos los alumnos-colonos propietarios inscritos en el mismo. De la anterior relación, se seleccionarán a aquellos alumnos que obtuvieron como mínimo un promedio de 8.5 (ocho punto cinco) general de la boleta de acuerdo con las calificaciones de la Secretaria de Educación Pública (SEP) Esto es aplicable para todos los grados: preescolar, primaria y secundaria.

- a) Ser propietario o en su caso arrendatario por un plazo no menor de tres años, comprobable con un legítimo contrato de arrendamiento, y estar al corriente en el pago de sus cuotas.
- b) Los alumnos tendrán que haber cursado cuando menos un año en el Colegio Nuevo Continente para hacerse acreedores al derecho de participar en el concurso de becas.
- c) Los ganadores no deberán presentar un atraso mayor de tres meses, de lo contrario se les retirará dicho beneficio pasando al suplente previamente elegido. (Datos que proporcionará la Asociación al C.N.C.)
- d) Todo niño ganador en años anteriores una vez recibiendo el beneficio de la beca no podrá volverá participar, toda vez que todo concursante de años anteriores haya gozado de este beneficio.

*Martha Cecilia Quera S.*

*ll* *J*

### **Artículo 61.- Método del sorteo**

- a) Este sorteo se llevará a cabo con la presencia de los interesados, de la Mesa Directiva y de un representante del Colegio N.C.
- b) La Asociación informará oportunamente a los colonos el día en que se efectuará el sorteo, mediante mantas y el boletín informativo.
- c) Una vez realizado el sorteo, se levantará un acta de los resultados, misma que se emitirá para su conocimiento al C.N.C., para su conocimiento y firma.

### **Beneficio del 20% en Colegiaturas**

### **Artículo 62.- Condiciones para recibir dicho beneficio.**

- a) Se otorga el beneficio del veinte por ciento de descuento en las colegiaturas, única y exclusivamente a hijos de residentes, no así a propietarios que vivan fuera del fraccionamiento.
- b) Los alumnos que gocen de una beca otorgada por la Secretaría de Educación Pública (SEP) no tendrán derecho a este descuento del 20%.
- c) Colonos que tengan familiares (no hijos) inscritos en el colegio pero que no residan dentro del fraccionamiento, no serán acreedores a dicho descuento.

### **Artículo 63.- Requisitos para tener derecho al descuento del 20%.**

- a) Acreditar la propiedad, o en su caso comprobar que son arrendatarios por lo menos con un año de antigüedad.
- b) El beneficio se otorgará única y exclusivamente a los familiares consanguíneos en primer grado, entendiéndose como tales a los hijos de los propietarios que se encuentren al corriente en sus pagos de cuotas de mantenimiento, pudiendo éstos habitar o no el domicilio del propietario.
- c) Presentar recibo de pago de mantenimiento efectuado dentro de los 10 primeros días del mes corriente.
- d) Será indispensable que el recibo muestre el sello de aprobación de descuento.
- e) Se realizará mensualmente cruce de información con el Colegio Nuevo Continente para efectos de la correcta aplicación de dicho beneficio.

## **CAPITULO XIII DE LA EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD**

### **Artículo 64.- La Asociación además de las causas previstas en los Estatutos se extingue:**

- a) Por acuerdo de la Asamblea General, con el voto del 70% como mínimo de los asistentes convocados.
- b) Por haber concluido el término fijado para su duración o por haber conseguido totalmente el objeto de su fundación.
- c) Por haberse vuelto incapaz de realizar el fin para lo cual fue constituida.
- d) Por resolución dictada por autoridad competente.

### **Artículo 65.- Al extinguirse la Asociación, todos los bienes que constituyen el patrimonio se aplicarán conforme lo determine la Asamblea General.**



**Artículo 66.-** La Asamblea General nombrará a un Comité de Liquidación, integrado por tres asociados que se encargarán de llevar a cabo la extinción, con las facultades que la Asamblea les confiera. Dicho Comité establecerá un balance y hará un inventario de los bienes muebles e inmuebles de la Asociación, así como del cobro y liquidación de las cuentas pendientes a la fecha en que se acuerde la disolución de la Asociación.

### TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Reglamento Interno entra en vigor a partir del día siguiente de su aprobación por la Asamblea General de Asociación de Residentes y Propietarios del Fraccionamiento Junto al Río A C. del Municipio de Temixco, Morelos **celebrada el 25 de septiembre de 2022.**

**Segundo.** La edición actual contiene adiciones y actualizaciones correspondientes a los puntos aprobados de manera unánime o mayoritaria en las Asambleas Generales y que se encuentran contemplados en escritura pública 33335 de fecha 24 de julio de 1989, Actas 497 del 17 de septiembre de 2013, 1256 del 28 de agosto de 2014.

**Tercero.** Remítase al H. Ayuntamiento del Municipio de Temixco Morelos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 253 fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, para su conocimiento y revisión.

---

---

### MESA DIRECTIVA

**PRESIDENTA**

**LIC. MARCELA OROZCO ARROYO**

**SECRETARIO**

**ALEJANDRO PEREDO HERNÁNDEZ**

**TESORERA**

**PSIC. MARTHA CECILIA OLVERA  
SANCHEZ**

