

ASOCIACIÓN DE COLONOS DE PRIVADA JURICA, A.C.



¡El mejor lugar para vivir !

Reglamento Interno

INTRODUCCIÓN

Las disposiciones del presente documento establecen las reglas básicas de convivencia y respeto entre todos los residentes de la “ Privada Jurica ”. Se elabora tomando como base la “Visión ” y “ Misión ” que fueron establecidas por nuestra Asociación .

Se solicita la colaboración de todos para cumplir y hacer cumplir lo aquí reglamentando, transmitiendo a residentes o visitantes que por diferentes motivos ingresan a la Privada, las restricciones establecidas, buscando siempre un ambiente óptimo de desarrollo y respeto comunitario

MISIÓN

Privada Jurica como el mejor lugar para vivir en Querétaro.

VISIÓN

Mantener y mejorar la calidad de vida para todos los residentes, a través de un esfuerzo comunitario y participativo, dando como resultado una mayor plusvalía.

***Ju libertad tiene de limite
el derecho de los demás.***

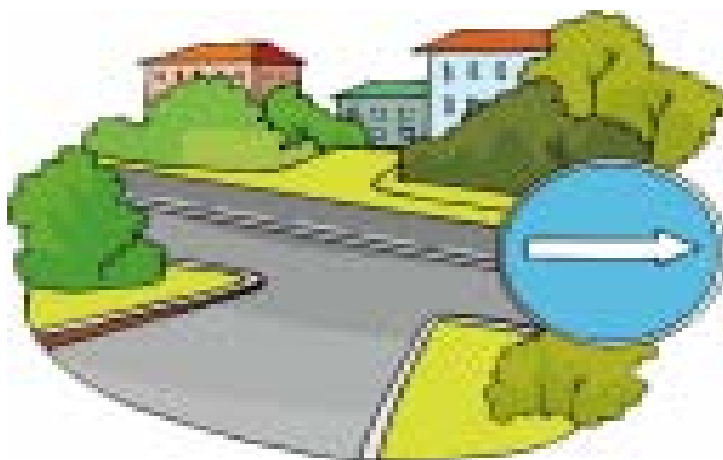
I. BIENES DE USO COMÚN

Se establecen como *bienes de uso común*, los siguientes:

- Las calles, banquetas y jardines que no han sido destinadas para la edificación de casas.
- Las casetas de vigilancia y jardinería y el equipamiento de las mismas.
- Los letreros, bancas y basureros existentes en diversos puntos de la Privada, así como las obras, instalaciones y aparatos que sirvan al uso o disfrute común, tales como conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad y gas; deportivas y de recreo; de ornato y recepción y otras semejantes.

Uso de los Bienes Comunes:

Cada residente y/o sus invitados pueden utilizar y gozar de los servicios e instalaciones de uso común, conforme a su destino ordinario, no restringiendo el derecho de los demás y dando cumplimiento a las obligaciones, limitaciones y restricciones establecidas en el presente Reglamento.



II. BIENES DE USO EXCLUSIVO

Se establecen como *bienes de uso exclusivo*: las respectivas casas, conformadas por el suelo y las construcciones, con la superficie, linderos y colindancias que se establezcan en las escrituras públicas respectivas.

Uso de los Bienes Exclusivos:

Cada residente y/o sus invitados pueden usar, gozar y disponer de su casa con las limitaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento.

Cada residente y/o sus invitados harán uso de su casa en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerla servir a otros objetos diferentes a casa-habitación.

Cada residente y/o sus invitados no podrán realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás residentes y ocupantes o que comprometa su estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad.



III. LOS RESIDENTES Y OCUPANTES

Son residentes y ocupantes las personas que vivan temporal o permanentemente en la Privada, o bien, que presten sus servicios dentro de ésta.

1. Derechos de los Residentes.

Sin perjuicio de los demás derechos conferidos a su favor en las disposiciones legales aplicables y en el presente Reglamento, los residentes tendrán los siguientes derechos:

- a) Usar, gozar y disponer de su casa, con las limitaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento.
- b) Usar los *bienes comunes* y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su destino ordinario, sin afectar el derecho de los demás y siempre sujeto al cumplimiento de las obligaciones, limitaciones y restricciones establecidas en el presente Reglamento.
- c) Asistir con voz y voto, en los términos establecidos en este Reglamento a las Asambleas promovidas por la Asociación de Colonos, en el entendido que será requisito indispensable para tener este derecho estar al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento establecidas.
- d) Votar y ser votado, en los términos establecidos en este Reglamento para formar parte de la Mesa Directiva de la Asociación de Colonos.



2 . Obligaciones de los Residentes.

- a) Pagar las cuotas, ordinarias o extraordinarias, en la forma, plazo, términos y condiciones que fije la Asociación de Colonos o el presente Reglamento.
- b) Conducirse con probidad, respeto y cordialidad frente a los residentes, trabajadores o visitantes de la Privada.
- c) Abstenerse de realizar cualquier acto que contravenga las disposiciones de este Reglamento o afecte la tranquilidad de los demás residentes y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad o armonía de la Privada.
- d) Responder por los actos u omisiones de sus familiares, empleados, visitantes o terceros que presten servicios a su favor, que afecten en cualquier forma y sentido a los demás residentes, sus familiares, empleados o visitantes o a los bienes e instalaciones de la Privada.
- e) Abstenerse de utilizar radios, televisiones o cualesquiera otros equipos, aparatos e instrumentos, que generen o emitan sonidos a volúmenes altos que afecten la tranquilidad y armonía de los demás residentes. En el caso de reuniones sociales, la música deberá concluir a más tardar a las 2:00 a.m., del día siguiente; no obstante que la ley municipal

IV. CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

Los residentes tendrán la obligación de pagar las cuotas establecidas para cubrir los gastos de la Privada de conformidad con lo siguiente:

1. La Privada establece *cuotas ordinarias y extraordinarias* por casa y/o terrenos con el fin de cubrir los gastos de mantenimiento y administración y para la adquisición o reposición de los implementos y maquinaria necesarios para estos fines.
2. Las *cuotas ordinarias* son aquellas que se destinan a cubrir los gastos fijos y normales de mantenimiento y administración. Su pago será en mensualidades, por adelantado, dentro de los primeros diez (10) días naturales de cada mes.
3. Las *cuotas ordinarias* podrán ser pagadas anualmente. A quien así lo prefiera, se le otorgará un mes de descuento. Este pago deberá realizarse durante los meses de enero ó febrero de cada año.
4. Las *cuotas extraordinarias* son aquellas que se destinan a cubrir gastos especiales. Estas únicamente pueden establecerse mediante votación previa, celebrada en Asamblea de la Asociación.
5. El pago de las cuotas deberá realizarse a las Coordinadoras de Cobranza de cada manzana. Pueden hacerse en efectivo, transferencia electrónica o cheque, en el entendido de que si el pago se realiza con cheque, éste se recibe salvo buen cobro y en caso de que el banco niegue su pago por falta de fondos, se podría cobrar al residente una indemnización equivalente al veinte (20) por ciento del importe del cheque, el cual se abonará al fondo de mantenimiento y administración.



6. En caso de que se contrate un administrador externo, se establecerán las formas de pago que con éste se determinen, mismas que se informarían a todos en su momento.
7. En caso de que un residente no realice oportunamente el pago íntegro de las cuotas establecidas, se le penalizará con intereses moratorios sobre el saldo vencido a una tasa mensual de tres (3 %) por ciento, calculándose estos en base al número de días que transcurran desde la fecha que debió realizarse el pago y hasta la fecha en que éste fue realmente efectuado.

V. LA ASOCIACIÓN DE COLONOS

La Asociación de Colonos es el órgano supremo de Privada Jurica, misma que se registrá por las siguientes disposiciones:

- A) Se deberán celebrar Asambleas Generales por lo menos una vez al año.
- B) Cada casa o terreno gozará de un voto.
- C) Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos.
- D) Las Asambleas serán presididas por el Presidente en turno de la Asociación o por quien haya sido designado por la mayoría de los colonos asistentes.
- E) Las actas de la Asamblea serán firmadas por el Presidente y el Secretario en turno de la Asociación.

1. Organización

La organización de la Mesa Directiva se hará por medio de varios Comités:

- 1. Presidencia
- 2. Cobranza
- 3. Construcción y Mantenimiento
- 4. Eventos
- 5. Jardinería
- 6. Tesorería
- 7. Secretaría y Comunicación
- 8. Vigilancia



2. Asambleas

La Mesa Directiva en turno emitirá por escrito las convocatorias para las Asambleas, mismas que se entregarán en cada casa, especificando la fecha, lugar y hora de la celebración, así como el Orden del Día. Adicionalmente el Comité de Vigilancia deberá colocar un aviso de celebración en la entrada de la Privada.

Las convocatorias se deberán realizar cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que se pretende realizar. Sólo en casos de suma urgencia, se podrá convocar a Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

Los residentes podrán en todo momento solicitar a la Mesa Directiva en turno la celebración de Asamblea, así como sugerir los puntos a tratar en ella.

2. Resoluciones

Cuando la Asamblea se celebre en primera convocatoria se requerirá un quórum de asistencia del 51% de los colonos, de lo contrario se hará una segunda convocatoria quince minutos más tarde de la primera; y se declarará instalada la Asamblea con los colonos ahí presentes. Las resoluciones serán tomadas por mayoría.

Todas las determinaciones adoptadas por la Asamblea en los términos del presente Reglamento, serán obligatorias para todos los residentes incluyendo a los ausentes.

3. Facultades y Obligaciones de la Mesa Directiva

La Mesa Directiva en turno tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) La Mesa Directiva durará en su cargo por un periodo de dos años y podrá ser reelecta por un periodo adicional.

- b) Ninguno de los miembros de la Mesa Directiva recibirá remuneración alguna por el desempeño de sus funciones.
- c) Se deberá llevar un *libro de actas* de las asambleas y un libro detallado de registro de las cuotas cobradas y pagadas por cada casa y/o terreno, mismos que en todo momento deberán estar a disposición de los residentes para su consulta.
- d) Se deberá examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuentas que someta el Tesorero a consideración de la Mesa Directiva.
- e) Se deberá discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos anuales que someta el Tesorero a consideración de la Mesa Directiva.
- f) Deberá establecer las cuotas de mantenimiento, ordinarias o extraordinarias, que deberá pagar cada casa y/o terreno.
- g) Deberá promover las acciones legales que procedan ante las autoridades competentes, para el cumplimiento de este Reglamento.
- h) Deberá diseñar e implementar las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación de la Privada.
- i) Adoptará las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren detallados en este Reglamento.
- j) Cuidará y vigilará los bienes existentes en la Privada de uso común, así como atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.
- k) Recaudará de los residentes las cuotas que correspondan para los fondos de mantenimiento y administración, expidiendo los recibos correspondientes.

- l) En caso de que (previamente autorizado por la Asamblea) se contrate un administrador externo, deberá establecer y vigilar las formas de cobranza, así como el resultado de las mismas.
- m) Efectuará y controlará los gastos de mantenimiento y administración de la Privada, manteniendo un estado de resultados mensual, mismo que deberá estar disponible en todo momento a todo aquel propietario que quiera consultarlo.
- n) Convocará a Asamblea General, cuando menos con diez (10) días de anticipación a la fecha en que pretende celebrarse, indicando el lugar y hora de celebración, incluyendo el Orden del Día.
- o) Exigir la responsabilidad en que incurran los residentes por infracción a lo dispuesto en este Reglamento o en las disposiciones legales aplicables.
- o) Desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia del Reglamento, los acuerdos de la Asamblea General y demás disposiciones legales aplicables.

4. Remoción de la Mesa Directiva

La Mesa Directiva en su totalidad o alguno de sus miembros, podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea General mediante el voto mayoritario de los asistentes, por el incumplimiento u omisión de cualquiera de las facultades u obligaciones establecidas a su cargo en este Reglamento.

VI. CONTROLES DE ACCESO

1. Entrada y salida vehicular

Todos los residentes deberán portar en un lugar visible de su vehículo, la calcomanía que los acredita como residentes de la Privada Jurica y que se entregan a todos aquellos que están al corriente en sus pagos de mantenimiento.

Existen calcomanías especiales para aquellos que realizan el pago de mantenimiento anual y otras diferentes para aquellos que deciden optar por pagos mensuales.

Todos los vehículos que no porten la contraseña vigente, tendrán que registrarse al ingresar a la Privada.

La entrada y salida de vehículos por la puerta que da a la calle de Pinos, es exclusiva para residentes que cuenten con su calcomanía vigente y funciona únicamente de lunes a sábado en un horario de 06:45 a 18:45 horas. (Ver excepción en Capítulo 7)

2. Registro de visitantes, familiares, amigos e invitados

Todos los visitantes que deseen ingresar a la Privada deberán registrarse en la caseta de vigilancia principal. Para esto, el personal de seguridad en turno, llenará el formato correspondiente y solicitará una identificación al conductor.

Se le entregará al visitante una contraseña, misma que deberá colocar en un lugar visible de su vehículo y que se le recogerá al abandonar la Privada, devolviéndosele al mismo tiempo su identificación.



Se le entregará al visitante una contraseña, misma que deberá colocar en un lugar visible de su vehículo y que se le recogerá al abandonar la Privada, devolviéndosele al mismo tiempo su identificación.

3. Control de visitantes (después de las 23:00 horas)

Los visitantes que lleguen a la Privada después de las 23:00 horas no podrán ingresar hasta recibir autorización del residente visitado, por lo que se solicita que en la medida de lo posible, se avise por anticipado a la caseta de vigilancia. (Teléfono de la caseta 218-7865).

4. Control de visitantes (fiestas y reuniones)

Para agilizar el ingreso de visitantes que acudan a la Privada para asistir a alguna fiesta o reunión, se solicita que avisen por anticipado a la caseta de vigilancia, proporcionando la lista de sus invitados.

De acuerdo al número de invitados, el vigilante en turno podrá determinar cuál será el lugar de estacionamiento idóneo que se asignará. En caso de ser un número superior a los 25 vehículos, estos deberán permanecer afuera de la Privada y únicamente se permitirá el acceso peatonal.

5. Control de personal doméstico que labora en la Privada

Toda persona que trabaja en la Privada, debe mostrar la credencial que así lo acredita y registrarse en el formato correspondiente, tanto a la entrada como a la salida.

Se solicita a todos los residentes que se aseguren que sus empleados cuenten con la credencial vigente, o bien, la soliciten en la caseta de vigilancia, debiendo presentar para esto una fotografía reciente tamaño infantil del empleado en cuestión.

6. Control de personal ajeno

Con la finalidad de evitar molestias a los residentes, no se permitirá el acceso a la Privada a personas que solicitan trabajo, indigentes, vendedores ambulantes o repartidores de publicidad.

7. Control de equipo y mobiliario

Todo equipo y mobiliario que salga de la Privada deberá contar con la autorización del residente en cuestión, misma que deberá comunicarla a la caseta de vigilancia principal. En caso contrario no se permitirá su salida.

8. Control de menores de edad

Por seguridad, el personal de la caseta de vigilancia no permitirá la salida a menores de 12 años que no presenten autorización de sus padres por escrito.

VII. CONTRUCCIÓN, REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO

1. Toda construcción, remodelación y obra de mantenimiento deberá contar con la autorización por escrito de la Mesa Directiva, misma que contará con un Comité específico para esta función.
2. El propietario o residente que vaya a construir, remodelar o hacer obra de mantenimiento deberá pagar antes de iniciar las obras, las cuotas extraordinarias y/o depósitos establecidos para estas actividades.
3. El horario para todo tipo de trabajos de construcción, remodelación y mantenimiento será de 08:00 a 18:00 horas de lunes a viernes y de 08:00 a 13:30 horas en sábados.
4. Todos los vehículos relacionados a obras de construcción, remodelación (contratistas) y mantenimiento deberán ingresar por la Privada por la puerta de Pinos.
5. Los camiones que transporten material para las obras deberán estar en buenas condiciones, no contaminar ni hacer ruido excesivo. Sólo podrán circular aquellos que cuenten con un solo eje trasero y deberán depositar el material transportado directamente en la obra respectiva.
6. Es obligatorio que todas las obras cuenten con letrinas para el personal que labora en ellas.



7. El propietario será responsable de vigilar que el personal de la obra no introduzca bebidas alcohólicas de ningún tipo y que no intime con el personal doméstico que colabora en la Privada.
8. Queda prohibido depositar cualquier tipo de material de las obras en las calles, banquetas y terrenos de la Privada.
9. No se permitirá pernoctar en las obras a más de una persona, la cuál deberá permanecer en todo momento dentro de ella y estar plenamente identificada en la caseta de vigilancia.
10. No se permitirá a los trabajadores que en las obras o remodelaciones se tenga música en volúmenes que causen molestias a los vecinos.
11. Queda prohibido el acceso a toda persona ajena a obras o casas en remodelación.

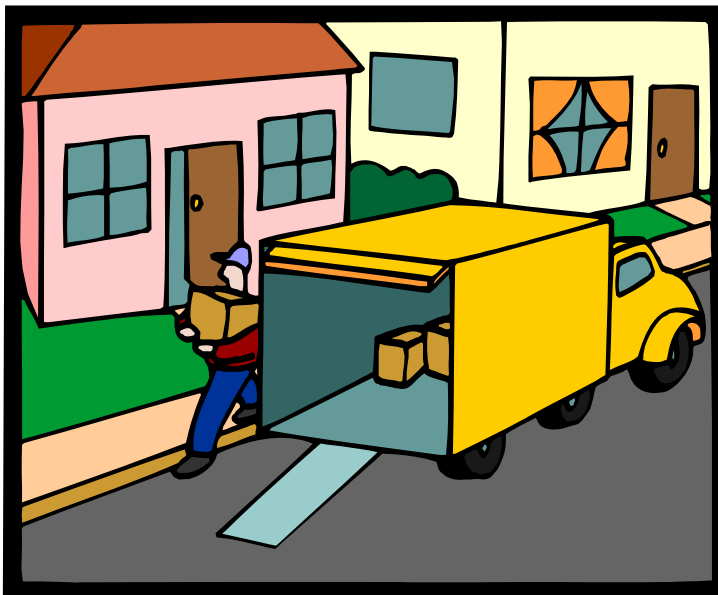
VIII. MUDANZAS

Toda mudanza (de entrada o salida) deberá registrarse en la caseta de vigilancia principal, misma que informará a la Mesa Directiva para verificación de estados de cuenta.

Aquellas mudanzas que no hayan sido registradas, no podrán entrar o salir a la Privada hasta no recibir la autorización correspondiente.

El horario para mudanzas será de 08:00 a 18:00 horas de lunes a viernes y de 08:00 a 13:30 horas en sábados.

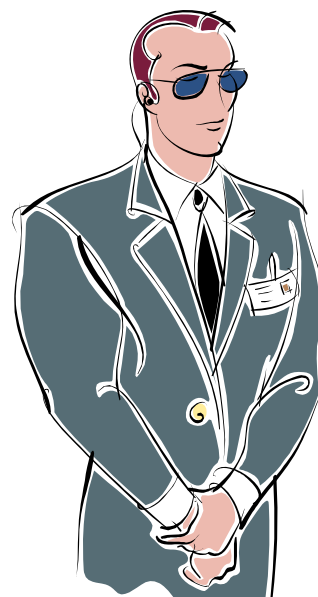
Todos los vehículos relacionados a mudanzas deberán ingresar a la Privada por la puerta de Pinos.



IX. SEGURIDAD PARTICULAR / ESCOLTAS

A todos aquellos residentes que cuentan con personal propio de seguridad (escoltas), se les agradecerá su colaboración para que se cumpla con lo siguiente:

- Proporcionar a la Mesa Directiva una lista con los nombres y copias de identificaciones del personal contratado e informar oportunamente de las altas, bajas y cambios que den en su plantilla.
- Girar instrucciones al personal de seguridad de no utilizar las instalaciones de la Privada (calles, banquetas, casetas de vigilancia y parques), manteniéndose en todo momento en la propiedad del residente custodiado.
- Solicitar al personal de seguridad el respeto absoluto a residentes y trabajadores de la Privada, así como a las reglas de convivencia que se detallan en este Reglamento.
- Informar a sus invitados que también cuenten con escoltas, que las mismas deberán quedarse fuera de la Privada, sin entrar a las casetas de vigilancia.



X. VIALIDAD

1. La velocidad máxima en la Privada para automóviles, motocicletas, cuatrimotos y cualquier otro vehículo de motor es de **30 kilómetros por hora**.
2. Todo vehículo, incluyendo a ciclistas, motociclistas y cuatrimotos deberán respetar el sentido de circulación de las calles y hacer caso a los señalamientos.
3. Dada la cantidad de automóviles, se solicita que se respeten los lugares de estacionamiento, utilizando únicamente los lugares que les corresponda frente a su propiedad. Se sugiere utilizar sus cocheras, reduciendo así el número de automóviles estacionados en la calle.
4. Dado el riesgo que representa el tráfico de automóviles:
 - a) Los juegos de pelota o cualquier otro deberá practicarse en las áreas verdes y nunca en la calle.
 - b) Se solicita a los peatones que caminen y corran con precaución, haciéndolo por la orilla del arroyo, evitando así riesgos con los autos.
 - c) Igualmente, los peatones deberán extremar precauciones al caminar en el último retorno (cerca de la caseta de Pinos) ya que la curva es *ciega*; por lo que se les invita a caminar por la parte más abierta de la curva.



XI. PARQUES Y ÁREAS VERDES

1. Los parques o áreas verdes de la Privada son para uso exclusivo de los residentes y sus invitados, solicitando en todo momento el pleno respeto y cuidado en la limpieza, plantas y equipamiento.
2. Queda prohibido a trabajadores y visitantes en general utilizar estas áreas para descansar o comer.
3. Toda persona que maltrate o dañe las plantas o el equipamiento de las áreas verdes, será responsable del pago de su compostura y/o reposición.
4. Queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en los parques y áreas verdes de la Privada.



XII. MASCOTAS

1. No se permite a perros y cualquier otra mascota, andar sueltos en la Privada y sin la compañía de sus propietarios.
2. Los dueños de las mascotas deberán recoger inmediatamente los excrementos de las calles, parques ó áreas verdes. Se solicita absoluto respeto a las casas de nuestros vecinos y a la limpieza en general de nuestra Privada.



XII. VARIOS

1. En horarios hábiles, no se podrá contratar o utilizar para fines personales los servicios de las personas que laboran para la Privada.
2. Dado que la recolección de basura se efectúa de lunes a sábado entre las 7:00 y las 8:00 horas, se solicita:
 - Sacar la basura el mismo día de la recolección .
 - Depositar la basura en contenedores o bolsas de plástico perfectamente cerradas para evitar derrames y malos olores.
 - Reciclar la basura. Recordemos que en el fraccionamiento existe un Centro de Acopio al cual se puede hacer llegar la basura separada (cartón, vidrio, plástico), incluyendo la basura orgánica (r esiduos orgánicos). Esto evitará que durante la noche los gatos u otros animales, destruyan los contenedores y originen tiradero
3. Se sugiere resguardar las bicicletas y juguetes dentro de cada propiedad para evitar anomalías.



Para que este Reglamento se respete y se lleve a cabo es necesaria la colaboración de todos. Cualquier sugerencia o incumplimiento del mismo deberá de ser reportada por escrito a la Mesa Directiva, ya sea a través del correo electrónico o utilizando las formas que están a su disposición en la caseta de vigilancia principal y depositarlas en el buzón de la misma.

www.privadajurica.org

Caseta de Vigilancia Privada Jurica 218-78-65

Asociación Colonos del Fraccionamiento:

Oficina 218-13-77 y 218-17-32

Seguridad: 442-353-31-65

Emergencias: 313-70-68

***Tener un trato educado con todos los vecinos
facilita en buena medida la convivencia.
Es por el bien de todos.***