



REGLAMENTOS INTERNOS

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN



I. RESTRICCIONES DE LINEAMIENTOS

1.- Los lotes del Fraccionamiento no podrán ser subdivididos, ni modificados en su forma y dimensiones que originalmente fueron determinadas por la lotificación del mismo.

2. Las Distancias indicadas deben ser de paño exterior de muros a límite de la propiedad.

2.1.- Se deben dejar al frente 8.00 mts sin construcción, Excepciones:

- a) Los lotes que tengan 2 o 3 frentes a calle dejar 5.00 m en cada uno.
- b) Los lotes colindantes al campo de golf deben dejar 5.00 mts al frente.
- c) Los demás casos están indicados en el plano R-1.

2.2.- Se deben dejar en la colindancia posterior 4.00 m. sin construcción.

Excepciones:

- a) En los lotes que colindan al campo de golf, dejar 7.00 mts., con línea colindante.
- b) En los lotes que colindan fuera del Fraccionamiento, dejar 3.00 m. con línea colindante.
- c) Lo demás casos están indicados en el plano R-1.

2.3.- En las colindancias laterales se deben dejar:

- a) 2.5 m. para aquellos lotes de 17.00 mts., a 20.00 mts., de frente a la calle.
- b) 3.00 mts., para los mayores de 20.00 mts., de frente a la calle.
- c) Consultar el plano R-1 para excepciones.

2.4.- Para terrazas no cubiertas, patios y albercas.

- a) Dejar 2.50 mts., de restricción desde la colindancia posterior con campo de golf hasta el pavimento en caso de patio o terraza descubierta.
- b) Dejar 4.00 mts de restricción desde la colindancia posterior con campo de golf hasta cualquiera de sus lados en el caso de albercas.
- c) No se permitirá la construcción de ningún tipo de estructuras en la zona de 7 mts de restricción con los límites

3.- El área construida en planta baja no podrá ser mayor al 40% del área total del predio

II. RESTRICCIONES ARQUITECTONICAS

4.- Los patios de servicio, antenas, escaleras, tendedores, calentadores y depósitos de basura no quedarán visibles desde la calle o del campo de golf.

4.1 Las áreas de servicio, incluyendo el patio, deberán integrarse a la construcción. No se permite ubicar el patio de servicio en las zonas de restricción, ni construir muros de mampostería o celosías en dicha zona.

5.- Bardas:

5.1 No se permite la construcción de bardas en el frente de los predios ni en los 10 primeros metros sobre las colindancias laterales. En estos linderos se permite la siembra de arriates o setos hasta de 1.00 mts. de altura. En los linderos laterales después de los primeros 10 mts. y en los linderos posteriores, se permite la construcción de bardas hasta 2.20 mts., de altura. En los predios que tienen colindancia con el campo de golf no se autoriza la construcción de bardas en la misma ni en los primeros 10 mts., en las colindancias laterales. En estos linderos se permiten setos de 1.00 mts., de altura. Se considera "frente" de predio, a todos los lados del mismo que colindan con banquetas y calles del Fraccionamiento.

5.2 En los linderos de lotes que colindan con el exterior del fraccionamiento, se pueden construir bardas hasta de 3.00 mts. de altura.

6.- Límites de altura: La altura residencial no excederá de un máximo de 9 mts., de altura sobre el nivel natural del terreno ó el nivel de la banqueta en su caso.

6.1 Los muros verticales no podrá ser arriba de la altura autorizada ni podrán ser acentuados en las fachadas.

7.- Deberán predominar los techos inclinados en todos los casos.

7.1 En todo el perímetro de la construcción deberán prevalecer los aleros de techos inclinados. Los cuales no podrán exceder de 1.00 mts., máximo en su proyección horizontal

7.2 No se permiten salientes en las ventanas que invadan área de restricción, solo aplicaciones o molduras con morteros o piedra o tabique. Si se permiten, si no invaden área de restricción; sujeto a revisión del C.T.C. 8.- Los servicios en el hogar tales como equipos para albercas, cajas de interruptores, etc. deberán estar localizados de manera que se reduzca su visibilidad y sonido al máximo.

8.- Los servicios en el hogar tales como equipos para albercas, cajas de interruptores, etc. deberán estar localizados de manera que se reduzca su visibilidad y sonido al máximo.

9.- Los cuartos para el aire acondicionado deben construirse de manera que sean compatibles con el diseño de la casa.

9.1 Las unidades de ventana están prohibidas cuando estas sean visibles de la calle o del campo de golf.

III. MATERIALES DE CONSTRUCCION

ARTICULOS

El objetivo es utilizar materiales que se acoplen con los tonos y texturas naturales del medio ambiente.

10.- El material autorizado para acabado en losas es: teja de barro en cualquier diseño. Cualquier otro material será sometido a aprobación del CTC.

11.- Materiales de recubrimiento exterior autorizados:

- Piedra brasa
- Aplanados de morteros
- Madera
- Piedra de cantera

- Piedra de canto rodado
- Ladrillo
- Pintura vinílica
- Manguitería de: madera, aluminio anodizado bronce u oscuro o de color integral de fábrica.

No autorizados:

- Recubrimientos de aluminio o acero en muros o columnas
- Chapa de madera en muros
- Revestimientos de asbesto cemento
- Todos los plásticos
- Mosaicos de pasta y mármol
- Cancelería de aluminio dorado o natural.

12.– Colores: Se permiten todos los colores, no obstante los colores intensos o brillantes deben usarse escasamente, y serán aprobados a discreción del CTC, Verificando si el proyecto justifica la utilización de los mismos.

13.– Elementos constructivos y accesorios varios:

13.1 Depósitos de basura: Estos no se colocarán en el frente de la casa o en la calle salvo el día de recolección, el almacenamiento de estos debe ser oculto.

13.2 Antenas: No se permiten antenas parabólicas a la vista y si se requiere de una antena para una función particular se ubicará en lugares poco visibles desde la calle o el campo de golf.

13.3 Escaleras: Las escaleras exteriores deben estar integradas al diseño del edificio y no podrán ubicarse en áreas de restricción.

13.4 Tragaluces y colectores solares: Deberán estar integrados a la forma de la losa y vendrán a ser parte de la estructura de la misma.

IV. ELEMENTOS RECREATIVOS

ARTICULOS

14.– No se permitirá la construcción de piscinas arriba del nivel del terreno natural. Si se usa malla ciclón para cerrar el área de la misma, esta no deberá ser visible desde la calle y deberá simularse con setos o plantas.

14.1 No se permite ningún objeto decorativo como esculturas, fuentes y similares en el lado del campo de golf, sin aprobación del CTC.

14.2 Se permitirán equipos de juego, observando las restricciones para su localización y cubierta. Todo equipo de juego estará limitado al patio salvo que se apruebe por el CTC.

14.3 Queda expresamente prohibida la construcción de frontones y canchas de tenis.

14.4 Es obligatorio la construcción de las banquetas exteriores de acuerdo al diseño típico del CTC. Debiendo quedar acabadas al término de la obra, o en un plazo no mayor de 3 meses posteriores.

V. DEBERES Y RESPONSABILIDADES PARA EL PROPIETARIO

15.– Después de la compra, todos los lotes deberán conservarse limpios y libres de escombros y deberán mantenerse así hasta que comience la construcción en la propiedad.

16.– Se deberá tomar las medidas razonables durante y después de la construcción para proteger y preservar la vegetación y topografía existentes modificando lo menos posible su configuración natural. Los letreros u objetos no podrán ser colgados de los árboles ni antes ni durante la construcción.

- 17.– Ningún material de construcción o escombros puede ser almacenado, mezclado o fabricado en el lote vecino, a menos que lo autorice el propietario del mismo.
- 18.– Durante la construcción, toda basura, escombros y desperdicio, será recogido semanalmente y dispuesto fuera del fraccionamiento.
- 19.– Deberá también informar a su constructor acerca de la responsabilidad que este tiene sobre las acciones de trabajadores ya que estos solo tendrán acceso al lugar de trabajo, y no están autorizados a usar otros espacios como: jardines, plaza, campo de golf, áreas deportivas, etc.
- 20.– Durante la construcción de su obra, deberá proporcionar instalaciones sanitarias para sus trabajadores.
- 21.– Respetar la zonificación para la construcción del fraccionamiento. Se entiende por zonificación la división que existe para áreas verdes, lotes unifamiliares, zona de condominios, zona comercial, áreas deportivas y campo de golf. Igualmente deberán respetarse las áreas de banqueta y las áreas verdes comunes del Fraccionamiento.
- 22.– Queda estrictamente prohibido a los propietarios de predios colindantes con terrenos ajenos al fraccionamiento, el abrir puertas o accesos que den hacia los mismos, siendo responsable y acreedor al pago de daños y perjuicios quien contravenga la citada disposición.

VI. AUTORIZACIÓN

ARTICULOS

23.– Para la construcción, modificación o ampliación en los predios, su propietario deberá proporcionar al CCA el proyecto arquitectónico para que sea autorizado previamente a los trámites de solicitud de licencia de construcción ante las autoridades del municipio de Altamira, Tam. Ninguna construcción podrá iniciar sin contar con esta licencia.

24.– La solicitud para obtener el visto bueno del proyecto arquitectónico se acompañará de los siguientes datos y documentos:

24.1 Datos del terreno: Nombre del propietario, dirección, manzana, lote, metros cuadrados del terreno y clave catastral, metros de construcción y señalar si es construcción, ampliación o remodelación.

24.2. Documentos solicitados:

24.2.1 Tres juegos de planos en tamaño 90cm x 60cm de:

- a) planta de conjunto indicando las distancias de colindancia a paños de muros del perímetro de la construcción.
- b) Plantas arquitectónicas, con las indicaciones de: alturas de bardas, materiales de construcción y acabados al exterior.
- c) Fachadas en donde se anote las alturas máximas de la construcción sobre los niveles del desplante de la planta baja. Indicando los acabados exteriores.

24.2.2. Copia certificada de escritura de compra-venta del terreno

24.2.3. Copia del manifiesto de propiedad actualizado, expedido por la dirección de catastro del ayuntamiento de Altamira.

24.2.4. Copia de identificación con validez oficial del propietario del lote y del director responsable de obra, tales como: credencial de elector o pasaporte

24.2.5. Carta compromiso en cumplir al construir con lo especificado en el reglamento interno de construcción de Miralta y con el proyecto que llegase a autorizar con una licencia de construcción el ayuntamiento de Altamira

NOTAS:

- Para dar trámite a la solicitud, es requisito tener cubiertas las cuotas de colonos y presentar toda la documentación solicitada.
- Las resoluciones de la revisión de proyectos por parte del comité técnico de construcción serán entregadas por escrito el segundo y cuarto jueves de cada mes.
- Las construcciones que incumplan con lo especificado en el proyecto aprobado por el comité técnico de construcción de Miralta y autorizado por el ayuntamiento, serán notificados a las autoridades correspondientes para que proceda su suspensión.
- Para lotes en la zona de condominios, se debe presentar el reglamento de condominio respectivo.

25.- Para la obtención del permiso de construcción de la dirección de O. Públicas de Altamira, el CTC otorgará una carta de autorización del proyecto arquitectónico, necesaria para dicho permiso.

26.- Cualquier caso no contemplado en este reglamento, se someterá a revisión y/o aprobación del comité de construcción y arquitectura del Fraccionamiento.

27.- Este reglamento está actualizado al mes de agosto de 1997, y fue revisado por el Comité de Construcción y Arquitectura y por la Junta Directiva del Comité de Colonos y entrará en vigor a partir del 1 de septiembre del mismo año, estando avalado por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Altamira, Tam.

28.- A todos los inquilinos del fraccionamiento que no cumplan con todo lo establecido con antelación, se hará acreedor a las sanciones administrativas que considere la Asamblea General de Colonos. Amén de las sanciones civiles o penales que se generen en vía de controversia judicial. Teniendo en su caso que pagar los daños y perjuicios generados al fraccionamiento y vecinos colonos del lugar, ya sea de manera civil y/o penal, según sea el caso, más los gastos y costas judiciales que se generen de la controversia jurídica.

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA



Nuestro Fraccionamiento es el espacio que ofrece a nuestras familias estos ideales y corresponde a todos y cada uno de nosotros preservarlos para nuestros hijos y futuras generaciones como un compromiso de vida.

Preocupados por mantener la calidad de vida, la seguridad, el mantenimiento de áreas verdes, el equipamiento y la convivencia armónica, todos los residentes y propietarios de lotes del Fraccionamiento Lagunas de Miralta hemos constituido legalmente la Sociedad de Colonos de Lagunas de Miralta, A. C., asignándole como responsabilidad directa la representación legal de todos sus integrantes como grupo, más no en lo individual, y juntos procurar la operación eficaz de la infraestructura de que ha sido dotado. Deseamos que Miralta continúe

La decisión de pertenecer a esta comunidad como residentes nos aporta en buena medida, seguridad, exclusividad y servicios de calidad, así como el contacto con áreas abiertas y bien planeadas que nos provee nuestra vecindad con un campo de golf y un club deportivo interior, lo que en conjunto nos ofrece una área de esparcimiento y ejercitamiento físico dentro de un ambiente de gran tranquilidad para vivir. También son las amplias áreas verdes y lagunas que forman parte integrante de este conjunto residencial lo que hizo atractivo a Miralta para construir nuestros hogares. Las familias que elegimos vivir en esta comunidad buscamos esos valores y a nosotros corresponde hacerlo posible.

Nuestro Fraccionamiento es el espacio que ofrece a nuestras familias estos ideales y corresponde a todos y cada uno de nosotros preservarlos para nuestros hijos y futuras generaciones como un compromiso de vida.

Preocupados por mantener la calidad de vida, la seguridad, el mantenimiento de áreas verdes, el equipamiento y la convivencia armónica, todos los residentes y propietarios de lotes del Fraccionamiento Lagunas de Miralta hemos constituido legalmente la Sociedad de Colonos de Lagunas de Miralta, A. C., asignándole como responsabilidad directa la representación legal de todos sus integrantes como grupo, más no en lo individual, y juntos procurar la operación eficaz de la infraestructura de que ha sido dotado. Deseamos que Miralta continúe siendo un fraccionamiento privado y estamos convencidos que “Nadie vendrá a hacerlo por nosotros”.

I.- De las cuotas de Mantenimiento: Por el bien de nuestras familias, quienes residimos en este fraccionamiento adoptamos obligatoriamente las siguientes normas de convivencia armónica:

1.1.- Pagar una cuota mensual para el mantenimiento de áreas y servicios comunes que esté aprobada por una Asamblea General de Colonos. En caso de no mantenerse al corriente de sus cuotas estas generaran un 8% de comisión ya que la cartera vencida será turnada a un despacho jurídico al rebasar un año de adeudo.

1.2.– La cuota de mantenimiento será fijada por la asamblea general de colonos y la misma será exigible a los miembros y dueños de lotes, terrenos y viviendas dentro de los 5 primeros días de cada mes.

1.3.– En caso de que algún propietario acumule más de 3 pagos pendientes (3 meses) se le notificara primeramente vía telefónica y se procederá la suspensión de los stickers vehiculares en tanto no esté al corriente de las cuotas.

1.4.– Si después de ser notificado y no cubrir su adeudo, se enviara una carta cobro al domicilio del deudor, conjuntamente con los recibos de pago para su cumplimiento y, el pago deberá ser cubierto dentro del plazo de 5 días hábiles naturales.

1.5.– Pasando ese periodo y al existir aún el adeudo ya sea de manera total o parcial se turnara el manejo del cobro respectivo vía jurídico, teniendo que pagar en su caso el deudor los intereses de ley y los gastos y costas judiciales del arreglo judicial o extrajudicial que se genere.

1.6.– Para el cobro de la cuota de mantenimiento se enviara vía correo electrónico que establezca el dueño de terreno, lote o vivienda los recibos de cobro y lugar de pago de los mismos.

2.– Festejos: Con el respeto que nos merecen nuestros vecinos, evitamos realizar festejos en nuestros domicilios que afecten la tranquilidad de todos los residentes.

3.– Uso exclusivo Residencial: Aceptamos y nos comprometemos a no instalar establecimientos industriales ni comerciales ya que deseamos que nuestro fraccionamiento se conserve y sea reconocido siempre como un conjunto habitacional eminentemente residencial.

4.– Respeto al medio ambiente: una buena parte del atractivo de nuestro fraccionamiento lo aporta el contacto con la naturaleza por lo que nos comprometemos a no realizar, a no permitir y a reportar a las oficinas administrativas de la sociedad o a nuestros vigilantes, cualquiera actividad de cacería y pesca que se realice dentro del perímetro del fraccionamiento o en el sistema lagunario circundante.

5.– Prohibido el uso de cualquier tipo de arma: nuestra seguridad no está completa si no podemos disfrutar libre y tranquilamente de nuestros jardines privados, áreas verdes y calles, por lo que también nos comprometemos a no disparar armas de cualquier tipo pues nuestras propiedades no están acotadas por bardas de protección. Evitamos utilizar rifles de diábolos, ballestas ó armas de cacería de cualquier calibre ya que no son equipos adecuados para ser utilizados dentro del fraccionamiento.

6.– Respeto a la propiedad privada:

6.1. Las albercas, jardines, patios, plantas y muebles que mantenemos dentro de las inmediaciones de nuestros terrenos son propiedad privada, por ley está prohibido dañar la propiedad privada y aceptamos someternos a ella en todo momento. Por lo que estamos de acuerdo en ser denunciados a las autoridades en caso de que no los respetemos.

6.2. Nos comprometemos a no dañar y a no utilizar jardines comunes, a no entrar a terrenos particulares o a utilizarlos sin permiso para fiestas particulares o como campos deportivos.

6.3. Nos comprometemos a no vaciar nuestras albercas sobre campos abiertos; a no manipular en nuestro beneficio los sistemas de bombeo o sistemas eléctricos que son propiedad de nuestros vecinos.

6.4. El robo o la destrucción de muebles o accesorios ajenos son, evidentemente, algunos ejemplos de daño a la propiedad privada.

6.5. Reconocemos que el campo de golf y los caminos circundantes para la circulación de carros de golf son propiedad del club de golf lagunas de Miralta, S.A., y que no son áreas comunes para nuestro uso, ni son caminos de paso, ni pistas para caminar o correr, especialmente en el momento en que son utilizados por sus propietarios legales o sus invitados. Todos aceptamos ser sujetos de reclamación legal por el uso indebido que demos a sus instalaciones.

7.- Sobre la Limpieza y desechos de basura y jardín:

7.1. No realizamos ni permitimos que se queme basura dentro del fraccionamiento. Sabemos que deja una pésima impresión de nuestra educación, así como de la falta absoluta de respeto a nuestros vecinos.

7.2. Es nuestra responsabilidad la colocación de botes adecuadamente tapados para el desecho de la basura y así evitar que esta sea regada en las vialidades por animales. De igual manera los desechos de palmera deberán ser atados para facilitar su traslado y el pasto de jardín colocado en bolsas negras.

7.3. Queda estrictamente prohibido la colocación de desechos de palmeras o escombros en lotes baldíos aledaños a las residencias ya que esto crea un mal aspecto y se percibe como falta de mantenimiento que a su vez implican costos de retiro, los cuales serán cargados a los responsables de su colocación, además que obstruyen la limpieza adecuada del área.

7.4. Existe un horario establecido de la recolección de basura el cual es Lunes, Miércoles y Viernes de 8 a 11 am después de este tiempo se pide que los botes sean retirados de las aceras frontales de los domicilios para mantener una imagen armoniosa de las residencias.

7.5. Reconocemos que solamente existe un solo proveedor de recolección de basura que es la misma asociación de colonos, esto con el objeto de tener mayor control de la seguridad, además de asegurarnos en tener un sistema profesional de recolección que incluye la promoción del reciclaje.

8.- Todos reconocemos y respetamos el derecho de los demás, así como el alto nivel de preparación que poseemos; por lo que haremos todo lo que esté a nuestro alcance para que valga mucho el derecho de los demás.

REGLAMENTO DE MASCOTAS



Primero.- Por lo referente a la posesión de animales dentro Fraccionamiento, estos serán los generalmente reconocidos como domésticos y queda perfectamente entendido por lo concerniente a perros o gatos.

Segundo.- Todas las mascotas deberán ser registradas en la Oficina de Sociedad de Colonos, para en su caso, entregar el debido reporte a su propietario de cualquier evento en el que se vea involucrada su mascota y que sea de las previstas en el presente Reglamento.

Tercero.- No se permite la reproducción, criaderos o asilo de ninguna clase de animales.

Cuarto.- Es de suma importancia que el área destinada a las mascotas tenga las condiciones de higiene necesarias para evitar problemas a los vecinos.

Quinto.- La mascota que sea ruidosa, agresiva o represente un peligro para los habitantes del Fraccionamiento deberá ser retirada definitivamente de la residencia.

Cuarto.- Es de suma importancia que el área destinada a las mascotas tenga las condiciones de higiene necesarias para evitar problemas a los vecinos.

Quinto.- La mascota que sea ruidosa, agresiva o represente un peligro para los habitantes del Fraccionamiento deberá ser retirada definitivamente de la residencia.

Sexto.- La mascota que se localice dentro del fraccionamiento sin su propietario, será recogida por el personal adscrito al mismo o por personal especializado que para tal efecto se contrataría. Solo será devuelto mediante el pago de una multa de \$500.00.

Séptimo.- De darse el caso un ataque de cualquier índole a otra mascota o residente, el propietario se responsabilizará por todos los gastos, daños o reparaciones del ataque además del retiro inmediato de dicha mascota del Fraccionamiento y de la responsabilidad penal que de este evento pudiera desprenderse.

Octavo.- Toda mascota que en o sin la presencia de su propietario invada alguna propiedad particular, será recogida por el personal de seguridad del Fraccionamiento o personal especializado que para tal efecto se contrate, siendo responsabilidad total del propietario de la mascota.

Noveno.- Las mascotas al salir a las vialidades deberán ser llevadas por sus propietarios con su respectiva correa, collar de identificación en el cual, incluya la constancia de vacunación.

Décimo - De capturarse una mascota sin collar, que no contenga los datos del propietario en el artículo anterior, será entregada a una clínica veterinaria para que esta disponga de ella como considere pertinente.

Décimo primero.- El propietario al pasear a sus mascotas dentro del Fraccionamiento deberá tener cuidado en recoger la materia fecal, que en su caso, pudiera dejar su mascota.



La seguridad de las residencias y sus familias es prioridad de nuestra comunidad y contamos con las mejores condiciones para lograrlo; sin embargo, este debe ser un esfuerzo compartido de todos y cada uno de nosotros, por lo cual te invitamos a colaborar con la Sociedad de Colonos en todo lo que tú mismo consideres necesario.

I. – Factores que permiten control en el servicio de seguridad

- 1.1. Caseta de vigilancia y control de acceso en la entrada principal las 24 horas del día.
- 1.2. Cámaras de circuito cerrado y personal de vigilancia las 24 horas del día.
- 1.3. Patrulla de vigilancia.
- 1.4. Control de acceso automatizado para Residentes que se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento a través de carriles especialmente destinados para ello, así como un carril obligatorio para el acceso, control e identificación para visitantes.

1.5. Personal de seguridad haciendo rondines las 24 horas del día, con 40 puntos clave de control para obligar a nuestros vigilantes a recorrer todo el fraccionamiento permanentemente, con un sistema donde marca el punto señalado y el horario en que fue verificado.

1.6. Control y autorización de acceso temporal para trabajadores y proveedores de materiales.

1.7. Control de límite de velocidad de 40 km. por hora en todas las avenidas del fraccionamiento las 24 horas del día.

1.8. Al contratar personal doméstico, se deberá acudir a las oficinas de la Sociedad de Colonos por su identificación personal de acceso al fraccionamiento, dejando copias de sus identificaciones oficiales, domicilios y llenado de un formato dando generales y referencias así como la firma del residente que lo haya contratado.

1.9. Para el acceso automatizado se asignan calcomanías de aproximación a cada residente del fraccionamiento que se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas. La cancelación del sticker en relación con el pago de cuotas de mantenimiento será por un adeudo máximo de dos meses así como cualquier incumplimiento de los reglamentos internos de la SCLM.

1.10. En caso de vender o traspasar vehículos el propietario deberá retirar las calcomanías de aproximación y reportarlo a las oficinas administrativas de la Sociedad de Colonos para su baja o cambio de asignación.

1.11. Está prohibido realizar festejos en áreas comunes como calles, avenidas, parques y jardines.

II. – Responsabilidad de los vigilantes

1.1. Portar su uniforme completo y tener una presentación adecuada de limpieza y aseo personal.

1.2. Conocer y dar cumplimiento a los reglamentos de construcción, y áreas verdes y desde luego el Reglamento de Vigilancia y Seguridad.

1.3. Tratar al residente, trabajadores y visitantes con cortesía y espíritu de servicio.

1.4. Hacer los rondines con la frecuencia y la forma que se acuerde con la administración.

1.5. Registrar sin excepción en el sistema a todo visitante en el Control de Visitas proporcionado por la administración de la Sociedad de Colonos.

1.6. Registrar las placas de los taxis, su hora de entrada y salida

1.7. Reportar a la administración toda violación a los reglamentos.

1.8. Entregar a la administración del Fraccionamiento al finalizar el turno el Reporte de Novedades.

1.9. Cuando existan problemas con los residentes o sus visitantes y que éstos no respeten los reglamentos ni acepten las recomendaciones e indicaciones del administrador o de los vigilantes, estos podrán solicitar el apoyo de la fuerza pública.

1.10 Los vigilantes por ningún motivo podrán proporcionar información de los residentes a visitas, personal externo o inclusive a otros residentes. En especial deberá de ser excepcionalmente discretos con visitas y personal externo sobre los datos y asuntos de los residentes.

- 1.11 Reportar a colonos que conduzcan arriba de 40 km dentro del fraccionamiento o que violen las reglas básicas de tránsito y levantar un infracción a la cual se aplicara una sanción administrativa.

III. – Control de Acceso

- 1.1. A fin de permitir el ingreso a visitas, estas deberán de proporcionar la dirección exacta de la persona a visitar, en caso de que no la conozcan, no se permitirá la entrada al fraccionamiento.

1.1.1. Visitantes

- a) Invariablemente se les avisara por teléfono o interfon a los residentes, estos podrán optar por admitir la visita o negar el ingreso.
- b) Estos visitantes deberán acreditar su identidad mediante una credencial oficial como lo es el IFE o licencia de manejo a la cual se le tomara una fotografía y será resguardada en el sistema vinculando el domicilio al que se dirige así como una fotografía del vehículo, placas y del chofer.
- c) Cuando se trate de una visita de carácter judicial o con orden de embargo, se notificara al residente y en caso de que la autoridad solicite ingresar al domicilio, se deberá de facilitar el ingreso.
- d) Es responsabilidad del colono cuando tenga un evento en su residencia, dar aviso a la caseta y proporcionar un listado de sus invitados, con la finalidad de agilizar su ingreso.

1.1.2. Proveedores

- a) Se hablará a la casa del residente, para saber si se encuentra y está dispuesto a recibirlo. En caso afirmativo, se le solicitará mostrar una identificación y se anotarán sus datos en el sistema de visitantes placa, fotografía de la unidad, dirección a la que ingresa, fotografía del rostro del conductor, color de vehiculo y marca.
- b) El horario establecido para proveedores (gas, agua, material de construcción, etc.) es de 7:00 am a 5:00 pm de Lunes a Viernes, de 7:00 am a 1:00 pm los días sabados y el Domingo no hay ingresos, en caso de una emergencia y requerir el servicio de algún proveedor el residente está obligado a enterar a la caseta de vigilancia sobre el ingreso del mismo para que se le permita acceder en cualquier horario fuera del permitido.
- c) No aceptamos ni propiciamos la circulación de vendedores ambulantes dentro de nuestro fraccionamiento
- d) Los vehículos de todo proveedor de servicios y productos no podra rebasar las 3 toneladas incluyendo el material.

1.1.3 Personal Domestico

- a) El personal doméstico, deberá ser inscrito en la oficina administrativa presentando copia de comprobante de domicilio, copia de identificación oficial, firmar carta responsiva por parte del patrón. Si así lo autoriza el patrón se podrá registrar la huella del empleado en caseta peatonal para registro automático.

IV) Vigilancia a construcciones e instalaciones en general.

1. – Los vigilantes deberán hacer rondines a las construcciones:

- a) Para cerciorarse que se retiren de acuerdo al horario de trabajo establecido. El horario límite de permanencia en las construcciones es de las 5:00 pm
- b) Que durante el día o la noche las construcciones no sean ocupadas por personas ajenas para cualquier otro fin.
- c) Verificar la limpieza del área de las construcciones y dar parte a la administración si se percataran de alguna construcción con mal aspecto o con basura en su alrededor para así comunicárselo al propietario.
- d) verificar que el material que ingresa a alguna construcción llegue a su destino y que dicha construcción esté previamente autorizada por el Comité Técnico de Construcción de la Sociedad de Colonos, de lo contrario tendrán la facultad de impedir el acceso al fraccionamiento.
- e) Dar parte a la administración de cualquier inicio de obra o remodelación con la finalidad de verificar que cuenten con la autorización del Comité de Construcción y permiso de construcción.

2. – Los vigilantes deberán reportar también, las fallas en los focos y luminarias, fugas de agua o cualquier emergencia que ponga en peligro las instalaciones, etc.

V. – Vigilancia durante la noche.

1. – Después de las 7:00 pm, no se permitirá al paso a propietarios de terrenos si no vienen acompañados o visitan a algún residente.

2. – Dentro del fraccionamiento, queda prohibido el uso del claxon y la música de estéreos a alto volumen y desde luego, circular a velocidades mayores a las permitidas y en general escandalizar perturbando el descanso y la tranquilidad de los vecinos.

3. – No se permitirá el acceso a ningún proveedor al menos que sea una emergencia y previamente se haya autorizado vía telefónica a caseta sobre el domicilio donde se ha solicitado el servicio. El residente está obligado a marcar a caseta una vez el proveedor se retire de su domicilio con la finalidad que estos no deambulen dentro del fraccionamiento.

VI. – Accesos automáticos y de Visitantes

1. – El control de acceso de visitantes está al servicio las 24 horas del día. En caso de cualquier percance con alguna unidad no reconocida el servicio seguridad del fraccionamiento está obligada a otorgar información sobre la unidad involucrada siempre y cuando se cuente con la placa del vehículo en cuestión. deberán ingresar por acceso de visitantes respetando los protocolos de ingreso por esa área, como lo es identificarse y brindar la dirección a donde se dirigen.

2. – Es derecho del residente adquirir chips vehiculares (verificar costo en oficina), lo que les permitirá tener un ingreso automático por el carril de residentes evitando así la captura de sus datos cada vez que ingresa o sale del fraccionamiento. Este beneficio solo podrá ser adquirido siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento. La cancelación de este servicio corresponderá a un adeudo mayor de dos meses en sus cuotas de mantenimiento.

- 3.- Aquellos residentes que no se encuentren al corriente en sus cuotas deberán ingresar por acceso de visitantes respetando los protocolos de ingreso por esa área, como lo es identificarse y brindar la dirección a donde se dirigen.
- 4.- Los chips vehiculares de acceso para residentes son exclusivos para los propietarios, inquilinos y familiares que vivan dentro del Fraccionamiento; no se permitirá darle tarjetas a trabajadores y personal doméstico.
- 5.- El personal de vigilancia no debe activar los accesos de residentes, esto sólo lo hará en los casos en que el chip no funcione, previa verificación no adeudo.
- 6.- El residente deberá pasar a la Administración para sustituir la tarjeta dañada en su caso esta tendrá un costo de reposición.
- 7.- El costo de los daños ocasionados al control de acceso por los residentes o sus visitantes deberán ser cubiertas por el propio ocupante de la unidad.



www.sclm.com.mx
oficina: 224*24*91 / caseta 224*25*24

REGLAMENTO DE VIALIDAD



I. VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

- 1.- La velocidad máxima permitida dentro del Fraccionamiento es de 40 km/hr.
- 2.- Deberán respetarse los altos o las preferencias, cuyos señalamientos se instalen.
- 3.- La circulación es en un solo sentido sobre las avenidas principales.
- 4.- Si llega haber choques o accidentes dentro de las vialidades del Fraccionamiento, no intervendrá la Administración, ni los guardias de vigilancia. El arreglo de los daños o prejuicios deberá ser entre los propios particulares o en su caso de la autoridad competente.
- 5.- El servicio de vigilancia levantará las infracciones mediante un block foliado especial, el original será para el infractor, la primera copia para la Administración y la segunda copia para el servicio de vigilancia.
- 6.- Esta estrictamente prohibido que los vehículos que circulen dentro del Fraccionamiento circulen con excesos de volumen del radio.

7.- Los peatones y principalmente los niños tienen la preferencia al cruzar nuestras calles y avenidas, por lo que la seguridad es la más alta prioridad de quienes habitamos este fraccionamiento.

8.- No permitimos que nuestros hijos menores de edad manejen vehículos por calles y avenidas y áreas de uso común sin el cuidado de un adulto.

9.- Queda prohibido el consumo de bebidas embriagantes en las vialidades y manejar en estado de ebriedad.

10.- caseta respetar los sentidos de circulación establecidos en la entrada y salida del entronque de la carretera Tampico- Mante.

11.- La presencia de circulación de la rotonda será para aquel que se encuentre circulando en la misma siendo alto total para aquel que ingrese de las avenidas.

PROCEDIMIENTO DE SANCIONES

Por acuerdo de Asamblea de fecha 28 de Febrero de 2021, cualquier violación a los reglamentos llevara un proceso de sancion el cual se describe a continuacion:

1.-Señalar la falta y hacer saber al residente sobre la misma para que no ocurra nuevamente.

2.- En caso de que el mismo residente reincida se enviara un documento de la oficina administrativa para que por escrito sea recibido.

3.- Cuando la falta es cometida nuevamente y no se logra una respuesta positiva a respetar el reglamento, el infractor será sancionado con la cancelación de sticker o pase automático de las unidades dadas de alta en el domicilio por el tiempo que se determine según la falta, determinado de 1 semana o definitivamente dado de baja, según la falta de la infracción, así como al pago de daños que pudiera ocasionar y lo que determine la Asamblea cuando sea un caso que afecte los intereses de la colonia.