



REGLAMENTO INTERIOR FRACCIONAMIENTO IKAL



Objetivo General

El punto fundamental del presente ordenamiento es fortalecer la vida vecinal del **Fraccionamiento IKAL**, implementando a través de este cuerpo normativo las bases internas de convivencia del propio fraccionamiento, sobre los conceptos de organización, funcionamiento, modificación y administración, con el objeto de conservar la imagen y plusvalía del fraccionamiento, mediante la preservación de las áreas recreativas, áreas verdes, espacios públicos y la armonía arquitectónica del inmueble, lo cual garantizará una convivencia colectiva sana y armónica, de igual forma se busca promover la integración de todos sus propietarios, la cual está regulada por este reglamento con la finalidad de mejorar su prestigio social, elevar la plusvalía de las viviendas y la calidad de vida en el fraccionamiento.

CAPÍTULO UNO Disposiciones Generales

Artículo 1.- En éste Reglamento Interior quedan comprometidos y obligados a su cumplimiento, siendo directos responsables por su incumplimiento, todos los propietarios, residentes y visitantes que ingresen al Fraccionamiento IKAL.

Artículo 2.- Todos los propietarios, residentes y visitantes que ingresen al fraccionamiento se encuentran obligados a observar y cumplir con las disposiciones de este reglamento, la ley y las demás disposiciones legales aplicables y vigentes en el Estado de Colima.

Artículo 3.- El fraccionamiento en su totalidad se divide en:

- A.- Áreas Privativas; que son propiedad exclusiva de cada propietario (en este caso, es el interior de la casa que está a nombre del propietario).
- B.- Áreas Comunes; son todas las áreas que contienen las instalaciones que proporcionan servicio a las casas que integran el fraccionamiento.

Artículo 4.- Para efectos de este Reglamento Interior, se entiende por:

- A.- Propietario, Habitante o Residente; a la persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva.
- C.- Unidad de Propiedad Exclusiva; a la casa sobre la que el propietario tiene derecho de propiedad y uso exclusivo.
- D.- Bienes y Áreas de Uso Común; aquellos y aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento, son responsabilidad de los propietarios y residentes que integran el fraccionamiento.
- E.- Visitante; a toda persona que sin tener la calidad de propietario, arrendatario o comodatario en el fraccionamiento, se encuentra de paso en éste con el objeto de visita de negocios, social u oficial.

Artículo 5.- Los propietarios se hacen sabedores de que dada la ubicación de los lotes, hay dentro de ellos servidumbres de circulación peatonal y vehicular, red de agua potable, desagüe y conexiones de energía eléctrica, por lo que estos inmuebles tienen como modalidad la de predios sirvientes y predios dominantes según sea su situación, por lo que los propietarios se obligan a respetar y preservar dichas servidumbres.

Artículo 6.- La descripción y características de cada casa, han quedado señalados en la Escritura de Compraventa respectiva, por lo que todo propietario se obliga a respetarlos.

Artículo 7.- Para la interpretación, aplicación y ejecución de las cláusulas de este Reglamento Interior, se declaran competentes: las autoridades de la Secretaría de Desarrollo Urbano Estado de Colima, las autoridades del H. Ayuntamiento del Municipio al que pertenece el inmueble sujeto a este Reglamento Interior, y las demás autoridades que señale la Ley en el Estado de Colima.

CAPÍTULO DOS

Derechos y Obligaciones de los Propietarios

Artículo 8.- Todos los propietarios y ocupantes, quedan obligados en los términos del presente reglamento y serán responsables de los daños y perjuicios que causen en áreas comunes del fraccionamiento determinados en la Escritura de Compraventa. Así mismos todo propietario será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble por las personas que laboren, asistan o visiten a su unidad de propiedad exclusiva y en su caso al área común.

Artículo 9.- Todo propietario es dueño exclusivo de su casa y de las instalaciones particulares que en ella hay, por lo que podrá usar, gozar y disponer de estos bienes sin más limitaciones que las establecidas en el presente Reglamento Interior.

Artículo 10.- Son copropiedad sólo de los propietarios colindantes, los muros y demás divisiones que separen entre sí a sus casas; no obstante lo anterior, las tuberías de agua, gas, electricidad, etc., que se encuentren en dichas divisiones, pertenecerán sólo al propietario de la casa en la que en forma exclusiva beneficien, en caso contrario, serán propiedad común.

Artículo 11.- Todo propietario deberá pagar el impuesto predial de su casa, así como cualquier otro servicio que utilice en forma exclusiva.

Artículo 12.- Cada propietario usará su casa en forma ordenada pacífica, respetando en todo momento la moral y buenas costumbres, evitando incurrir en omisiones que confronten lo antes expresado, por lo que de antemano está prohibido:

- A. Destinar su casa a usos distintos al fin establecido en la escritura, que es para **uso habitacional**, por lo que no deberá darle un uso comercial, industrial o de prestación de cualquier tipo de servicios.
- B. Realizar acto alguno que afecta la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad en el fraccionamiento, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes.
- C. Aún en el interior de su casa, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación del fraccionamiento, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales estando obligado a mantener en buen estado de conservación y mantenimiento, el funcionamiento de los servicios e instalaciones de su casa.
- D. Generar ruidos o alteraciones a la paz, que afecten la seguridad y tranquilidad de las personas o bienes de los demás propietarios.
- E. Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los propietarios aledaños.

Artículo 13.- Los propietarios que pretendan arrendar, prestar o enajenar su casa, deberán incluir en el respectivo contrato, una cláusula por la que el arrendatario/enajenante se obligue a cumplir con lo establecido tanto en la escritura y en el presente Reglamento Interior, debiendo anexar un ejemplar de este último al contrato de arrendamiento. En el supuesto de que el ocupante de la casa no tuviera conocimiento del presente Reglamento Interior por causas imputables al propietario de la misma manera no lo exime de la obligación de cumplirlo.

Artículo 14.- Los propietarios podrán libremente hacer mejoras y adecuaciones en sus casas, pero no podrán:

- A. Abrir claros, ventanas o puertas, ni pintar o decorar la fachada y paredes exteriores de color y acabado diferente, ni realizar remodelaciones que rompan con el diseño arquitectónico del fraccionamiento o que perjudique la estructura y estética general de la casa.
- B. Colocar rótulo o placa de identificación en el frente de la casa que se exceda del tamaño común que este tipo de referencias tienen, cuidando en su colocación el no romper la armonía arquitectónica y buena apariencia de las fachadas.
- C. Colocar herrería diferente al modelo o prototipo diseñado por Casas Palenque para la protección de puertas, ventanas y claro de patio de servicio.
- D. Construir la ampliación o crecimiento del área habitable de la casa más allá de la zona prevista para ello, o sin contar con la licencia respectiva otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio al que se pertenezca.

Artículo 15.- Cuando en la casa se requiera hacer trabajos de reparación, los trabajos deberán ser hechos por cuenta y riesgo del propietario o residente que la ocupa, sin embargo, si como consecuencia de estos trabajos resulta necesario hacer también trabajos de reparación en instalaciones comunes que comprometan otra o más casas, el costo de estas obras de reparación deberán ser cubiertas por cuenta de los propietarios o residentes interesados.

Artículo 16.- Todo propietario tendrá el mismo derecho de uso y disfrute de los bienes comunes, por lo que no gozará de preferencia alguna respecto al uso y destino de dichos bienes. La renuncia que haga un propietario respeto de su derecho de uso y

disfrute de los bienes comunes, no es causa excluyente de sus obligaciones fijadas por este Reglamento Interior y demás disposiciones legales aplicables.

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

- A. Entorpecer o restringir en cualquier forma el uso del área común y, en su caso, de los equipamientos del fraccionamiento.
- B. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales, incluyendo en ello el invadir el área de estacionamiento que otro propietario use.
- C. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común, con edificaciones o con algún otro tipo de material.
- D. Usar el área de estacionamiento para otros fines distintos (bodega, exposición de productos, colocación permanente o provisional de mesas, sillas u otros materiales e instalaciones, para la venta o exposición de productos).
- E. El infractor de estas disposiciones responderá de los daños y perjuicios que resulten por sus actos, y será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios que se afecten por su mal proceder, independientemente de la sanción que la Asamblea determine.

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

Artículo 19.- Los propietarios tienen la obligación de contribuir a los gastos de administración, conservación, reparación y operación de los bienes y áreas comunes, en la forma y términos que determine la Asamblea. En una forma enunciativa y no limitativa, a continuación se mencionan algunos de estos gastos:

- A. Impuestos, derechos y otras cargas fiscales que tengan relación con los bienes y servicios comunes del fraccionamiento.
- B. Los gastos de operación y conservación de los bienes comunes.
- C. Sueldos, salarios, gratificaciones y cualesquiera otras prestaciones que se acuerden a favor del personal al servicio del fraccionamiento.
- D. Los gastos de agua y luz que no correspondan a cada propietario en forma individual.
- E. Herramientas y utensilios necesarios para la conservación, limpieza, funcionamiento y/o mantenimiento del fraccionamiento.
- F. Contratación de seguros contra incendios y/o terremotos.

Artículo 20.- Queda prohibido a los propietarios realizar obra alguna en los bienes comunes, salvo en los casos cuando se trate de reparaciones urgentes. Los costos derivados por estas reparaciones serán con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. En caso de que el fondo de gastos resulte insuficiente, la Mesa Directiva convocará a Asamblea para resolver lo conducente. En los casos que se requieran adecuaciones a las áreas comunes por la prestación de los servicios que cada casa recibe, se deberán autorizar, primero: por acuerdo unánime en Asamblea y por parte de todos los propietarios; segundo: por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio al que se pertenezca.

CAPÍTULO TRES

Asamblea de Propietarios

Artículo 21.- La Asamblea es el órgano máximo de decisión del fraccionamiento, quedando siempre integrada por la mayoría de los propietarios. En ella se atienden y resuelven los asuntos de interés relacionados con los bienes y áreas comunes del fraccionamiento. La Asamblea será de dos tipos:

- A. General, que se celebrará cada seis meses.
- B. Extraordinaria, que se celebrará cuantas veces sea convocada.

Artículo 22.- Las convocatorias a Asamblea deben ser elaboradas por la Mesa Directiva, con una anticipación de cuando menos 7 días para Asamblea General; y 5 días para Asamblea Extraordinaria, debiendo contener:

- A. Lugar, fecha y hora de su celebración.
- B. Orden del día.
- C. Requisitos de asistencia.
- D. Firma de quien convoca.

Las convocatorias deberán fijarse en uno o más lugares visibles del fraccionamiento y entregar copia de ella a cada uno de los propietarios, recabando una constancia firmada de su entrega.

Artículo 23.- Los propietarios podrán hacerse representar en la Asamblea por el apoderado constituido mediante carta poder. En ningún caso, ningún propietario podrá representar a más de dos casas.

Artículo 24.- Para la conducción de la Asamblea, se nombrará a un Presidente. El Secretario del Comité de Vigilancia o Mesa Directiva será el encargado de levantar el acta anotando los acuerdos tomados en ella. Posterior a la Asamblea, los acuerdos tomados deberán ser notificados por escrito a cada uno de los propietarios (presentes y ausentes en la Asamblea).

Artículo 25.- Para declarar válida la Asamblea, deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los propietarios, con excepción de las asambleas en las que se nombre al Administrador o Comité de Administración y al Comité de Vigilancia o Mesa Directiva, en las que se requerirá el quórum de por lo menos las dos terceras partes de los propietarios con derecho a voz y voto. En cualquier situación en donde todos los propietarios estén presentes o debidamente representados, podrá celebrarse la Asamblea sin necesidad de convocatoria.

Artículo 26.- Las determinaciones y acuerdos tomados por la Asamblea, obligan a todos los propietarios, residentes y ocupantes de las casas del fraccionamiento, incluyendo a los ausentes, negligentes y disidentes.

Artículo 27.- Cada propietario gozará de un voto, independientemente del porcentaje del valor que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del fraccionamiento, siendo el voto en forma personal, nominal y directa.

Artículo 28.- Los acuerdos de Asamblea se tomarán por mayoría simple. En casos de empate, quien conduzca la Asamblea tomará la decisión.

Artículo 29.- Son facultades de la Asamblea:

- A. Nombrar y renovar la Mesa Directiva, excepto antes de ser entregado el fraccionamiento. En virtud de que Bracsa Servicio, S. C. es la persona moral que constituyó el fraccionamiento motivo de este Reglamento Interior, se reserva el derecho de designar al primer administrador del fraccionamiento o en su lugar, nombrar un Asesor Vecinal que atenderá temporalmente el encargo de orientar y asesorar a los primeros propietarios, para que por ellos mismos establezcan su propia auto administración.
- B. Precisar las responsabilidades a cargo del Administrador o del Comité de Administración o Mesa Directiva, así como de las que corran a cargo de los propietarios, por actos de la administración y/o acuerdos de Asamblea.
- C. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el Administrador, respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, la administración y la reserva para reposición de implementos.
- D. Revisar, y en su caso aprobar, el estado de cuenta semestral que presente la Mesa Directiva.
- E. Discutir, y en su caso aprobar el presupuesto de gastos de cada año, que incluirá la contratación de seguros contra incendios y/o terremotos.
- F. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando la Mesa Directiva infrinja las disposiciones de este Reglamento Interior, y cualquier disposición legal aplicable.
- G. Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la colindancia del fraccionamiento con vecinos de casas u otro tipo de instalaciones.
- H. Establecer los medios y medidas de seguridad y vigilancia del fraccionamiento, así como la forma en que deberán participar los propietarios, incluyendo las cuotas o aportaciones que deberán cubrir por este concepto cada uno de los propietarios.
- I. Aprobar el presente Reglamento. En caso de existir modificaciones, aprobar y protocolizar ante un notario público el Reglamento modificado, cuidando que las modificaciones estrictamente se apeguen a lo estipulado por la Ley.

CAPÍTULO CUATRO

Administración del Fraccionamiento

Artículo 30.- El fraccionamiento será administrado por un Administrador o por un Comité de Administración o Mesa Directiva que designará la Asamblea, mismo que durará en su cargo un año, teniendo la posibilidad de reelegirse únicamente hasta por otro período igual. En el caso de que se opte por un Administrador, éste podrá ser o no alguno de los propietarios. Si lo es, quedará exceptuado por acuerdo de la Asamblea, de otorgar la garantía respecto del desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado para el mantenimiento, administración y reserva para reposición de implementos.

Si la Administración recae en un Comité o Mesa Directiva, éste tomará sus resoluciones por acuerdo de por lo menos las dos partes de sus miembros, en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la Asamblea.

Artículo 31.- Para el caso de que el fraccionamiento sea administrado por un Comité o Mesa Directiva, el número de integrantes será de cuando menos cuatro propietarios, debiendo designar de entre ellos, a la persona que presidirá la ejecución material de los actos de administración. Otro de ellos deberá ser el encargado del control de tesorería, y el resto serán considerados como vocales.

Artículo 32.- El Administrador o Comité de Administración está facultado para:

- A. Cuidar, vigilar y mantener en buen estado las instalaciones, los bienes del fraccionamiento y los servicios comunes.
- B. Tener la representación de los propietarios, en los problemas que surjan derivados de la colindancia con otros propietarios o propiedades.
- C. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el fraccionamiento, los que en cualquier momento podrán ser consultados por los propietarios.
- D. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otra persona.
- E. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del fraccionamiento, con cargo al fondo correspondiente.
- F. Recabar las aportaciones de los propietarios para el fondo de mantenimiento y administración, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregar bimestralmente a cada propietario, el estado de cuenta del fraccionamiento.
- G. Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, en el presente Reglamento Interior.
- H. Publicar en lugar visible del fraccionamiento o en el sitio destinado para ello, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas, a efecto de enterar a los ausentes.
- I. Fomentar entre los propietarios el cumplimiento del presente Reglamento interior; y
- J. Gestionar ante el H. Ayuntamiento del Municipio al que se pertenezca, la prestación de los servicios públicos municipales al interior del fraccionamiento.

Artículo 33.- Con el objeto de que el Administrador o el Comité de Administración o Mesa Directiva cumplan con sus encargos y obligaciones, la Asamblea nombrará anualmente un Comité de Vigilancia, quedando integrado por un mínimo de tres y un máximo de cinco propietarios, quiénes fungirán como: Presidente Contralor, Secretario y Vocal o Vocales.

Artículo 34.- El Comité de Vigilancia o Mesa Directiva tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- A. Verificar que el Administrador o el Comité de Administración o Mesa Directiva cumpla los acuerdos de Asamblea.
- B. Revisar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador o el Comité de Administración o Mesa Directiva ante la Asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas.
- C. Coadyuvar con el Administrador o el Comité de Administración o Mesa Directiva al fomento del respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la Asamblea.
- D. A través de su Secretario, llevar un Libro de Actas en el que constarán los acuerdos tomados en asambleas, mismo que tendrá a la vista de los propietarios y acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los propietarios las resoluciones que adopte la Asamblea.
- E. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte de la Mesa Directiva.

CAPÍTULO CINCO

Gastos, Gravámenes y Contribuciones

Artículo 35.- Todo propietario estará obligado al pago de cuotas o aportaciones para constituir los dos fondos con los que debe contar el fraccionamiento, que son: el Fondo de Mantenimiento y Administración. Estas cuotas o aportaciones serán fijadas por la Asamblea y se cubrirán por adelantado, en pagos mensuales. El propietario que no cubra total y oportunamente el pago de cuotas o aportaciones fijadas en Asamblea, será acreedor de una sanción económica.

Artículo 36.- El Fondo destinado al Mantenimiento y Administración del fraccionamiento, será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Artículo 37.- El monto del Fondo de Mantenimiento y Administración del fraccionamiento se determinará anualmente por la Asamblea, pero en ningún caso será menor del 15% del importe del presupuesto anual de gastos, y se destinará a suplir la cantidades que por cualquier motivo estén adeudando los propietarios, debiéndose utilizar para cubrir gastos que no hayan podido pagarse con el importe de las demás cuotas o aportaciones de los propietarios.

El Fondo de Mantenimiento y Administración, en tanto no se use, deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista.

Artículo 38.- Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- A. Las obras necesarias programadas y urgentes para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del fraccionamiento, así como del funcionamiento de sus servicios, se efectuarán por la Administración establecida con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, bastando la comunicación al Comité de Vigilancia o Mesa Directiva.
- B. Cuando el costo de las obras no logre ser cubierto por el fondo, el Administrador o Comité de Administración o Mesa Directiva deberán convocar a Asamblea a fin de que resuelvan lo conducente.
- C. En caso de obras urgentes y a falta de administración, los propietarios podrán efectuarlas.
- D. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad y que aumenten o no el valor del fraccionamiento, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los propietarios.
- E. Los propietarios podrán proceder a la reparación de los vicios de construcción del fraccionamiento; y
- F. Se prohíben las obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad de los propietarios, así como las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común y dañen o demeriten a uno o varios locales comerciales.

En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo sólo si existe acuerdo unánime de todos los propietarios y se obtenga el permiso de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio al que se pertenezca, y en caso de afectación de un local comercial, indemnizar al propietario afectado a su plena satisfacción.

Artículo 39.- Cuando se causen gastos por adaptaciones a las áreas o servicios comunes, su costo deberá repartirse en relación con el beneficio que cada propietario obtenga. Cuando las obras sean realizadas en partes comunes del fraccionamiento y que beneficien al total de propietarios, los gastos serán cargados al fondo de mantenimiento y administración.

CAPÍTULO SEIS

Destrucción, Ruina y Reconstrucción de los Bienes del Fraccionamiento.

Artículo 40.- En los casos de destrucción, ruina o reconstrucción de las casas, locales comerciales y áreas comunes que integran el fraccionamiento, sus respectivos propietarios decidirán lo conducente de acuerdo a la gravedad de la afectación.

CAPITULO SIETE

Sanciones y Procedimiento de Arbitraje

Artículo 41.- Los propietarios que incumplan con las obligaciones que le son impuestas en este Reglamento Interior, podrán ser sancionados:

- I. Hasta cien días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia.
- II. Diez a cien días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del fraccionamiento, y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con el pago de las cuotas fijadas por la Asamblea, relativas a los fondos de operación, mantenimiento y administración y de reserva.

Artículo 42.- Las sanciones que se acuerden, serán notificadas por escrito al infractor, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de toma de decisión. Si transcurridos diez días posteriores al día en que fue notificado el propietario infractor, éste no acatare la sanción, la Mesa Directiva procederá a hacerlo del conocimiento de la autoridad correspondiente para que ésta la haga efectiva.

Artículo 43. Los problemas que existan entre propietarios, deberán ser notificados en forma escrita a la Mesa Directiva, quien tratará de resolverlos. En caso de no poder solucionarlos, se someterá a la Asamblea, quien decidirá en su caso, turnar el problema a las autoridades competentes.

Artículo 44.- Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios, del Administrador o del Comité de Administración o Mesa Directiva; o por violaciones a la Ley vigente en el Estado de Colima, al presente Reglamento Interior del fraccionamiento y a los acuerdos establecidos por la Asamblea de Propietarios, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje previstos en la Ley.