

**REGLAMENTO DE CONVIVENCIA DEL
FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL MALANQUIN
AGOSTO 2007**

El Fraccionamiento Residencial Malanquín es una comunidad residencial con altos estándares arquitectónicos situado en los alrededores del primer club de golf en San Miguel de Allende, que es uno de los destinos de viaje y retiro más deseables del mundo. La visión de cada residente es trabajar activamente dentro de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Malanquin para el bien común, de modo que podamos gozar de un lugar seguro, hermoso, limpio, tranquilo y privado; en donde la propiedad tiene plusvalía; los vecinos se tratan respetuosamente como amigos y resuelven sus infrecuentes diferencias de manera amistosa, por lo que se expide el presente reglamento, que tiene como objetivo el marcar las reglas que nos permitan mantener esta visión:

Artículo 1º: Todos los colonos, ya sean propietarios de lotes, o de vivienda ubicados dentro del Fraccionamiento Residencial Malanquín, deben de pertenecer a la Asociación de Colonos del Residencial Malanquín; sin embargo de no ser así cada propietario se obliga a respetar el presente Reglamento y en caso de renta o venta de su propiedad, estará en la obligación de transmitir esta obligación a los sucesivos adquirentes o a los que renten su propiedad.

Artículo 2º: Siendo nuestro Fraccionamiento de carácter exclusivamente residencial, no se deberá destinar la vivienda o terreno a cualquier otra actividad que no sea la de vivienda, con la excepción de las áreas comerciales expresamente autorizadas por ellos.

Artículo 3º: Es obligación de los propietarios de lotes o de vivienda abonar las cuotas de la Asociación y de mantenimiento. Las de la Asociación están pagadas en la tesorería de la Asociación. Las de mantenimiento están pagadas en los primeros cinco días de cada mes en las oficinas de la Administración del Fraccionamiento. Los propietarios de lotes, o de vivienda que se atrasen en sus pagos, impiden la prestación de un servicio eficiente y un mantenimiento adecuado. La Administración en su caso tomará las medidas que sean necesarias para asegurar el pago de los colonos morosos.

Artículo 4º: No se podrán desarrollar actividades que puedan molestar a los vecinos o alterar la tranquilidad en la zona. A continuación se detallan las actividades que se encuadran dentro de esta reglamentación:

- a. Se deberá evitar el uso de instrumentos o maquinaria que provoquen exceso de ruido; los aparatos de sonido, televisores e instrumentos musicales deberán mantener un volumen tal, que no molesten a los vecinos.
- b. Herramientas de uso domestico como cortadoras de césped, taladros, bordeadoras y todas aquellas que producen ruido, deberán utilizarse en horarios diurnos en donde no se perturbe la tranquilidad de los vecinos.
- c. Se deberá evitar ejercer actividades que comprometan la seguridad del Fraccionamiento y/o de las viviendas que lo integran, tal como el manejar explosivos incluidos los elementos detonantes de recreación llamados cohetes y/o luces pirotécnicas, así como substancias que por su volumen o reactividad sean consideradas peligrosas.

Artículo 5º: En caso de llevar a cabo reuniones, fiestas y/o eventos, se deberá tener la precaución de que éstos no alteren la tranquilidad de los vecinos y/o que trasciendan a las viviendas vecinas cualquiera que sea la hora en que se realicen.

- a. Los instrumentos musicales deberán graduarse a un nivel de sonido que no molesten a los vecinos.
- b. Cuando los colonos del Fraccionamiento organicen eventos especiales en sus domicilios, eventos con más de 50 invitados, deberán de igual forma informar y coordinar con la Asociación

y con la Administración del Fraccionamiento con suficiente antelación al evento, informando igualmente sobre los nombres de los grupos musicales y de todo el personal de servicio involucrado, la cantidad de invitados, la forma de identificarlos y todo aquello que consideren relevante para facilitar el evento sin poner en riesgo la seguridad de nuestro fraccionamiento.

Artículo 6º: Para la utilización de vialidades y banquetas, así como para el tránsito de vehículos dentro del Fraccionamiento se deberán observar las siguientes reglas:

- a. La velocidad máxima dentro del Fraccionamiento es de 20 kilómetros por hora.
- b. Está prohibido estacionarse sobre las banquetas o bloquear la entrada a las cocheras de otros colonos.
- c. Por cortesía hacia los demás vecinos, se evitará estacionar vehículos en el frente de otras casas que no sea la suya.
- d. Prohibido estacionar de manera permanente como abandonados autos, bicicletas, motos o motonetas, tráileres, remolques o cualquier otro tipo de vehículo o material, en las vialidades
- e. En las vialidades no se podrán estacionar, dejar o almacenar en los lotes baldíos o áreas comunes del Fraccionamiento autos, bicicletas, motos o motonetas, tráileres, remolques o cualquier otro tipo de vehículo o material.
- f. Queda estrictamente prohibido el estacionar en la vía pública o espacios comunes, remolques y que éstos se utilicen como habitación, baño o lugar para comer o cocinar.
- g. No se podrán efectuar reparaciones mecánicas en calles del Fraccionamiento ni producir ruidos molestos con motocicletas, escapes directos, claxon o bocinas.
- h. Los menores de edad tienen prohibido conducir vehículos motorizados con gas dentro del Fraccionamiento; de igual manera se deberán respetar todas las reglas vigentes en el municipio en relación al tránsito de vehículos.
- i. Considerando que el empedrado de las calles es muy irregular, las bicicletas, podrán circular sobre las banquetas de las calles del Fraccionamiento, teniendo siempre el peatón prioridad de paso.

Artículo 7º: Respecto a los desechos sólidos que se producen en las casas y terrenos del Fraccionamiento deberán observarse las siguientes reglas:

- a. Queda prohibido arrojar basura, orgánica o inorgánica (biodegradable), en espacios comunes y en lotes baldíos.
- b. La basura debe depositarse en bolsas de plástico opacas, las que deben mantenerse dentro de los domicilios, depositados en lugares y contenedores apropiados donde se evite la presencia de olores y de animales que hagan de estos desechos su fuente de alimentación.
- c. La basura será recogida por el personal de servicio. Esta deberá ser sacada a la calle lo más cercano a la hora y el día en que sea recolectada la misma por el personal de servicio; el horario de recolección de basura será dado a conocer a los colonos por escrito, lo que se repetirá cada que haya cambios en estos horarios.
- d. Quien construya o remodele, se obliga a respetar las instrucciones respecto a desechos contenidas en este Reglamento y en el Reglamento de Construcción. El responsable de la obra deberá acordar con la Administración la forma de manejo de desechos que genere los trabajadores. Todos los demás desechos producto de la construcción, deberán ser sacados del Fraccionamiento por el constructor y su manejo será responsabilidad exclusiva del mismo.

Artículo 8º: Con el fin de preservar la belleza y armonía de nuestro Fraccionamiento, así como para evitar la contaminación visual de nuestro entorno, se deberán tomar en cuenta las siguientes reglas:

- a. No alterar u obstruir el destino de las áreas comunes.
- b. Está prohibida la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pancartas o anuncios de promoción inmobiliaria. Se exceptúa de esta prohibición los carteles para venta de casas, los cuales deben ser discretos, y carteles de obra detallados en el Reglamento de Construcción. Para cuidar la Plusvalía de nuestro Fraccionamiento, en beneficio del que vende, se recomienda que se eviten los carteles para venta en las casas y en vez de ello, se anuncien en el pizarrón que estará para ese efecto colocado a la entrada del Fraccionamiento.

- c. No se podrá tender ropa en sitios visibles desde el exterior
- d. Deben mantenerse en buenas condiciones la pintura y acabados exteriores de las casas
- e. Las azoteas deberán estar en buenas condiciones y no se podrá almacenar o abandonar en ellas objetos que puedan ser vistos desde otras casas o el exterior; asimismo los tejados deberán mantenerse en buenas condiciones.
- f. No colocar sobre las banquetas jardineras con plantas que puedan provocar, por su humedad inconvenientes en los cableados subterráneos existentes. Los colonos que previa autorización de la Administración coloquen jardineras o macetas en las banquetas o áreas comunes, serán responsables de su mantenimiento.
- g. Los colonos y residentes, comparten la responsabilidad del cuidado de los espacios y bienes de propiedad común y deben contribuir, en lo posible, a su realce y embellecimiento, debiendo informar a sus allegados e invitados sobre las normas y reglamentos que regulan la convivencia en el Fraccionamiento y asegurarse de su efectivo cumplimiento.
- h. El cuidado de la ecología es prioritario en todo el ámbito del Fraccionamiento, debiendo todos velar por el cuidado de las plantas y árboles, sean propietarios o pertenezcan a la comunidad, cuidar el agua potable, y mantener la limpieza en las zonas comunitarias, tales como calles, banquetas, jardines y terrenos sin construir.

Artículo 9º: En relación a las mascotas y animales propiedad de los colonos se deberán observar las siguientes reglas:

- a. Queda terminantemente prohibida la posesión de animales que presenten un peligro potencial para la comunidad, se incluye en esta descripción todo animal salvaje como leones, cocodrilos, felinos a excepción de los gatos, serpientes, etc.
- b. Las aves y todas las especies que habitan el Fraccionamiento y sus alrededores, son patrimonio de la Comunidad, no se debe tomarlas en cautiverio, maltratarlas o darles muerte.
- c. Todos los animales que habiten en las casas del Fraccionamiento, deberán contar con todas sus vacunas actualizadas y deberán llevar un collar en el que conste su nombre y el del propietario.
- d. Cualquier mascota que esté considerada violenta, que ataca a otros animales domésticos o a personas, deberá ser quitado de la comunidad.
- e. Los perros, deberán ser paseados obligatoriamente con sus correspondientes correas y bozales o manillares, si el animal lo requiere.
- f. Las deyecciones (heces) que las mascotas hicieran en las áreas comunes; entiéndase calles, banquetas y jardines, deberán ser recogidas por la persona que las pasee y depositadas en una bolsa plástica; dichas bolsas deben colocarse en los cestos de residuos domiciliarios
- g. No está permitido dejar animales sueltos en las calles, banquetas o áreas comunes, todo animal que sea encontrado deambulando, será capturado y de ser identificarlo, remitido a sus dueños, previa constancia de la cartilla de salud del perro; de no ser posible identificarlo, se entregara a alguna institución encargada de animales perdidos o abandonados.
- h. En ningún caso se podrá tener animales hasta tanto la vivienda esté habitada permanentemente, al menos por personal de servicio.
- i. Cuando resultaren daños a personas, animales o cosas, la persona dueña del animal que los haya infligido será responsable de reparar el daño.

Artículo 10º: Todo propietario debe sujetarse y respetar el Reglamento de Construcción cuyo contenido conocerá y aceptará a partir de la firma del respectivo contrato de compraventa o escrituración. La Administración entregará el mencionado Reglamento tan pronto conozca de la venta de alguna propiedad. También deberá observar lo siguiente:

- a. No se podrá construir o hacer alteraciones a una casa sin la previa aprobación del Comité Arquitectónico, quien cuidará que no se altere el concepto arquitectónico del Fraccionamiento.
- b. El Comité Arquitectónico estará encabezado de un miembro de la Asociación de Colonos y un miembro del Desarrollador y requiere las firmas de los dos para el aprovechado de los planos.
- c. Antes de iniciar una obra, los planos de la misma deberán ser revisados por el Comité de Arquitectónico de la Asociación de Colonos los cuales deberán estar firmados de aceptación, si

cumplen con los Reglamentos o revisados con las observaciones que el mencionado comité pueda hacer.

- d. No se firmará de autorizado ningún plano, sin que previamente se esté al corriente de los pagos de mantenimiento y de la Asociación.
- e. El propietario, se obliga a iniciar la construcción en un plazo máximo de dos años después de haber comprado el lote y a concluir las obras en cuatro años.
- f. En caso de causar daños en áreas comunes y/o en las propiedades de vecinos por el trabajo de la obra, el Comité Arquitectónico determinará las reparaciones que el dueño de la obra deberá ejecutar de inmediato.

Artículo 11º: Todo propietario de lote de terreno, haya construido o no, está obligado a cumplir con las siguientes reglas:

- a. Todos los propietarios deben informar a la Administración y a la Asociación de Colonos, sus datos generales, incluyendo teléfono y email en donde de ser necesario se les pueda ubicar. Esta información deberá ser consignada a un Registro de Propietarios, que llevará la Administración.
- b. Si la propiedad es cedida o se traslada la propiedad a un tercero, el propietario original está obligado a informar al nuevo propietario de todos los derechos y obligaciones que se adquieren de acuerdo a este reglamento así como al Reglamento de Construcción; todos los adeudos que se tengan con La Administración y/o con la Asociación de Colonos relativos a la propiedad, de no ser aclarados y liquidados previamente al traslado de la propiedad a un tercero, deberán ser absorbidos por el nuevo propietario, quien tendrá la obligación de liquidarlos.
- c. Todo interesado en comprar una propiedad deberá, antes de cerrar la compra informarse en la Administración del Fraccionamiento, el estado de adeudos que pueda tener la propiedad mencionada por concepto de cuotas de mantenimiento o de la Asociación, lo que puede solicitar por escrito.
- d. Quien venda una propiedad, deberá comunicar por escrito a la Administración y a la Asociación el nombre completo del nuevo propietario así como sus datos generales.
- e. Todo colono que dé en renta su casa deberá comunicarlo por escrito a la Administración y a la Asociación y está obligado a informar al inquilino de sus derechos y obligaciones de acuerdo a lo contenido en este reglamento.

Artículo 12º: Toda persona que se encuentre en el ámbito del Fraccionamiento, ante la verificación de infracciones a los Reglamentos vigentes, está facultada a efectuar denuncias las que presentará a la Asociación de Colonos, a la Administración o a la vigilancia en caso de urgencia. La denuncia deberá hacerse por escrito; el denunciante tiene el derecho de recibir respuesta por escrito sobre las acciones tomadas en relación a su denuncia. Del mismo modo, los colonos deberán evitar hacer observaciones al personal que se encuentre contratado para dar servicios en el Fraccionamiento. Sus observaciones deberán hacerse por escrito a la Administración.

Artículo 13º: Obligatoriedad. El presente reglamento es de observancia obligada para todos los propietarios y adquirentes de los lotes y/o fracciones que componen el Fraccionamiento Residencial Malanquín, así como para todos aquellos que arrienden una propiedad. Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en todas las escrituras traslativas de dominio.