



REGLAMENTO DE CONDUCTA CÍVICA

ÍNDICE

OBJETIVO -----	3
OBLIGATORIEDAD -----	3
DEFINICIONES -----	4
CAPITULO I. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COLONOS Y HABITANTES -----	6
CAPITULO II. DE LAS MASCOTAS -----	9
CAPITULO III. DE LA LIMPIEZA -----	10
CAPITULO IV. DE LA CULTURA VECINAL -----	11
CAPITULO V. DE LAS MULTAS Y SANCIONES -----	12
CAPITULO VI. DE LOS CONFLICTOS VECINALES Y MECANISMOS DE RESOLUCIÓN -----	14
CAPITULO VII. DE LA JURISDICCIÓN -----	14

OBJETIVO

El presente Reglamento tiene como propósito establecer medidas adecuadas y necesarias para lograr y hacer efectiva una sana convivencia dentro del Fraccionamiento. Procurar un estilo de vida sano y armónico entre todos los colonos, evitar fricciones y/o cualquier circunstancia de índole legal, así como garantizar el bienestar de sus residentes, por lo que su observancia se hace obligatoria a partir de la fecha de firma de los contratos ya sean públicos o privados relativos a la adquisición de derechos y obligaciones respecto de los lotes de terreno que conforman el Fraccionamiento.

OBLIGATORIEDAD

Quedan obligados al cumplimiento del presente reglamento todos los propietarios ya sean personas físicas o morales, así como todas las personas que habiten y/o hagan uso de las instalaciones del fraccionamiento.

Todos los colonos, habitantes, visitantes, causahabientes y arrendatarios de lotes, viviendas o locales comerciales se obligan a cumplir con las normas establecidas en el presente reglamento con independencia de que hagan uso o no del inmueble.

El incumplimiento del presente reglamento, dará derecho a la administración a proceder con las sanciones correspondientes.

DEFINICIONES

Para todos los efectos relacionados con la interpretación y cumplimiento del presente reglamento los términos que se definen a continuación, ya sean usados en singular o plural, masculino o femenino, mayúsculas o minúsculas a lo largo del presente reglamento, tendrán el significado que se inserta a continuación:

- **FRACCIONAMIENTO:** División de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.
- **DESARROLLADORA.** - Persona Moral denominada COMPLEJOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V. encargada del proyecto inmobiliario "PRIVADA PUERTA NORTE".
- **OFERENTE O FUTURO COMPRADOR:** Persona física o moral que realiza oferta de compra de uno o más lotes ubicados al interior del Fraccionamiento, adhiriéndose al cumplimiento del presente Reglamento a partir de la fecha de emisión de la carta intención de compra.
- **PROPIETARIO/ COLONO:** Persona física o moral que acredite la propiedad de uno o más de los lotes o macro lotes ubicados dentro del fraccionamiento mediante escritura pública.
- **USUARIO:** Persona física que hace uso de las amenidades al interior del Fraccionamiento sin que necesariamente sea propietario o colono.
- **HABITANTE:** Persona que usa y disfruta la vivienda sin que necesariamente sea propietario de la misma.
- **VISITANTE:** Toda aquella persona que no habita ni es propietario de un lote perteneciente al fraccionamiento, sino que tiene una estancia corta y con una finalidad específica al interior del mismo.
- **CAUSAHABIENTE:** Persona que por sucesión o transmisión adquiere los derechos de otra persona relacionada con el fraccionamiento.
- **ARRENDATARIO:** Persona quien, por medio de un contrato de arrendamiento, hace uso y disfrute de un bien, en este caso, inmueble, por un tiempo determinado.
- **LOTE:** Porción de terreno con frente a la vía pública o a una vialidad en común, y que forma parte del fraccionamiento.
- **VIVIENDA:** Construcción correspondiente a casa habitación realizada sobre lote ubicado al interior del fraccionamiento.
- **VÍA PÚBLICA:** Calles o vialidades locales de libre acceso a la población que se generen al interior de un fraccionamiento.
- **ANDADOR:** La vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción para la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes o viviendas de los fraccionamientos.
- **ARROYO VEHICULAR:** El espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos; transporte motorizado y no motorizado.
- **ÁREAS VERDES:** Parte del área destinada al embellecimiento y fortalecimiento de la imagen urbana del fraccionamiento.
- **ÁREAS PÚBLICAS:** Áreas verdes y zonas de recreación externas, destinada al uso, recreo o tránsito público.

- **RESIDUOS URBANOS:** A la recolección, manejo y disposición de los desechos orgánicos e inorgánicos generados comúnmente en una casa habitación.
- **RESIDUOS PELIGROSOS:** Todos aquellos desechos que, en cualquier estado físico, que, por sus características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas representan un peligro para las personas, el equilibrio ecológico o medio ambiente.
- **DESECHOS NO REGULARES:** Todos aquellos residuos o materiales provenientes de la construcción, como: escombro, tabla roca, cimbra, desechos de construcción, fierro, fibra de vidrio, tierra o arena.
- **DESECHOS OCASIONALES:** Todos aquellos generados en época decembrina como: (árboles navideños) y aquellos generados por mudanza o cambio de vivienda como: (muebles, colchones, lavadores, refrigeradores, etc.)
- **DESECHOS DE JARDINERÍA:** Todos aquellos derivados del servicio de poda o mantenimiento de áreas verdes de las viviendas como: pasto, maceta, ramas, etc.
- **ZONA DE RECOLECCIÓN:** Al área destinada para que la unidad lleve a cabo la recolección de manera adecuada (Esto es al ras de la banquetta)
- **CASETA DE VIGILANCIA Y CONTROLES DE ACCESO:** Puntos de control para asegurar, monitorear y mantener el control de acceso al fraccionamiento de conformidad con las disposiciones contenidas en las reglamentaciones municipales correspondientes.
- **ASOCIACION DE COLONOS:** Organización de colonos sin fines de lucro y debidamente constituida, con la finalidad de salvaguardar los intereses de los habitantes del desarrollo y participar con la autoridad municipal en la conservación de los equipamientos, espacios abiertos, áreas verdes, compatibilidad de usos de suelo e imagen urbana de su fraccionamiento.
- **CUOTAS DE MANTENIMIENTO:** Cantidades de dinero que aportan los colonos a una cuenta bancaria específica señalada por la administración para la preservación y mantenimiento de las áreas verdes y públicas, con las cuales se constituirá y preservará el fondo de administración y mantenimiento, así como el fondo de reserva del fraccionamiento, cantidades que serán determinadas por la asamblea general de colonos.
- **CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** Cantidades de dinero determinadas por la asamblea general de colonos para sufragar gastos imprevistos o extraordinarios y que tengan carácter de necesarios para la conservación y funcionamiento del fraccionamiento.
- **FONDO DE RESERVA:** Porcentaje de las cuotas de mantenimiento que será separado por la administración de acuerdo con el presupuesto anual para sufragar los costos y gastos extraordinarios, directos o indirectos, para la conservación, mantenimiento, reparación y construcción de los bienes de usos común no contemplados en el fondo de administración y mantenimiento.
- **MOROSO:** Colono que incumpla con su obligación de pago de cuotas de mantenimiento ya sean ordinarias u extraordinarias en el plazo establecido para realizarlo.
- **SANCION:** Multa o medida correctiva impuesta establecida por la administración a aquellos colonos, visitantes, habitantes, causahabientes, arrendatarios o toda aquella persona que incumpla con las disposiciones contenidas en el presente reglamento.

CAPITULO I

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COLONOS Y HABITANTES DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Tiene carácter de colono en los términos del presente reglamento, la persona física o moral que cuente con escritura pública en donde se le reconozca como propietario de un lote o vivienda que forme parte del fraccionamiento, constituyéndose como su propiedad privada.

Todo colono está obligado al cumplimiento de lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en el presente reglamento, así como al resto de la normatividad aplicable.

ARTICULO 2.- Todo colono podrá hacer uso, goce y disfrute de su lote o vivienda construida sobre el mismo, ejerciendo todos los actos de dominio sobre su propiedad sin necesidad del consentimiento de los demás colonos, pero en ningún caso podrán ser objeto de enajenación o arrendamiento las áreas y bienes comunes del fraccionamiento.

ARTICULO 3.- En caso de que el colono desee enajenar su lote o vivienda, deberá de estar al corriente en el pago de sus respectivas cuotas, así como del impuesto predial urbano, así mismo, a las escrituras públicas y/o contratos privados traslativos de dominio a favor de un tercero, se deberá de adjuntar el presente reglamento, transmitiendo a partir de ese momento la obligación de cumplir en todos sus términos lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTICULO 4.- Para el caso de arrendamiento de viviendas, todo colono está obligado a informar a su arrendatario la obligatoriedad del presente reglamento y este se obliga a cumplirlo en todo momento.

Ahora bien, con independencia de que el arrendatario queda obligado al cumplimiento del presente, las obligaciones del colono (arrendador) subsisten en todo momento, por lo que, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario a las disposiciones aquí establecidas, éste será sujeto a la aplicación de las sanciones que se determinen, siendo el colono, obligado solidario del cumplimiento de pago de cuotas, servicios, multas, pago de daños o cualquier otro que haya sido ocasionado por su arrendatario.

ARTICULO 5.- Se manifiesta expresamente que los lotes pertenecientes al fraccionamiento son de uso habitacional unifamiliar, por lo que se prohíbe expresamente la renta de cuartos independientes, así como el uso de las viviendas para casas de asistencia, almacén, centro de distribución, centro de operación, uso comercial o de cualquier otro que no signifique la vivienda unifamiliar o el uso aprobado por la autoridad municipal.

ARTICULO 6.- Todo colono y habitante podrá hacer uso de las áreas públicas y gozar de sus servicios e instalaciones sin afectarlos, deteriorarlos o restringirlos, quedando estrictamente prohibido el uso o destino distinto al que originalmente hayan sido diseñadas, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley, en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables al caso concreto; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pudiera incurrir.

ARTICULO 7.- Los colonos o causahabientes, aunque hayan abandonado sus derechos o renuncien a usar determinadas áreas públicas quedan obligados en los términos del presente reglamento y serán responsables de los daños y perjuicios causados a las áreas públicas por las personas que vivan, visiten o laboren en su propiedad.

Así mismo, serán responsables por el deterioro del fraccionamiento resultado de su morosidad en el pago de sus cuotas tanto ordinarias mensuales como de las extraordinarias válidamente aprobadas por la Asamblea General, en cuyo caso ésta podrá iniciar los procedimientos legales y/o administrativos que estime oportunos para el cobro de las cuotas de mantenimiento respectivas.

ARTICULO 8.- Queda prohibida la colocación dentro de cualquier área del Fraccionamiento de cualquier tipo de anuncio publicitario a excepción de los anuncios que promuevan la venta o renta de alguna de las viviendas, previa autorización expresa de la Administración y respetando las medidas que ésta le indique.

ARTICULO 9.- Es responsabilidad exclusiva del propietario hacer los trámites ante quien corresponda para la contratación de servicios públicos que correspondan de manera exclusiva a su lote o vivienda como los servicios de telefonía, energía eléctrica, cable, etcétera.

ARTÍCULO 10.- Cada vivienda deberá de contar con un área de estacionamiento, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción de Puerta Norte, por lo que todo colono, habitante y causahabiente deberá de respetar los siguientes lineamientos:

- a) Estacionar sus automóviles en su propiedad para facilitar el libre tránsito por las calles, evitando la obstrucción de estacionamiento de terceros y entorpecimiento del arroyo vehicular.
- b) Las áreas de estacionamiento deberán ser utilizadas única y exclusivamente por el colono, habitante, o cualquier persona autorizada por los mismos.
- c) Queda prohibido el ingreso de vehículos cuyas características y dimensiones excedan el espacio de estacionamiento de cada vivienda.
- d) Está prohibido hacer uso de los lotes baldíos como estacionamiento, ya sea por el propietario del lote o por terceros, toda vez que la naturaleza de los lotes es para uso exclusivo habitacional.
- e) Queda prohibido el estacionarse a menos de 5 metros de cualquier esquina sobre la vialidad.
- f) Queda prohibido estacionarse en sentido contrario a la circulación.
- g) Queda prohibido estacionarse sobre el área destinada a la ciclovía.
- h) En caso de que exista un vehículo en aparente estado de abandono dentro de las instalaciones o en la vía pública por un periodo mayor a 15 días naturales, y una vez realizados los reportes correspondientes ante la administración o el comité de vigilancia, se dará aviso a las autoridades competentes para que procedan con su retiro mediante el uso de grúa.

Cualquier incumplimiento o inobservancia a algunos de los puntos aquí descritos o en ellos mencionados, se aplicarán las sanciones administrativas que correspondan, independientemente de notificar a la Autoridad que competa, en aquellos casos se desprende la posible comisión de algún delito.

ARTICULO 11.- Es obligación del colono cubrir los importes que se establezcan por concepto de cuotas de mantenimiento tanto ordinarias y extraordinarias.

ARTICULO 12.- Cada colono, habitante o causahabiente será responsable de mantener de manera individual el pago de sus servicios al corriente.

ARTÍCULO 13- Son derechos de los colonos:

- a) Formar parte de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.
- b) Participar con voz y voto en la Asamblea General de Colonos.
- c) Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada las áreas públicas.
- d) Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y reserva.

ARTÍCULO 14.- Son obligaciones a cargo de los colonos, habitantes y causahabientes, las siguientes:

- a) Formar parte de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.
- b) Asistir a las asambleas o reuniones que se convoquen.
- c) Realizar el pago de las cuotas de mantenimiento que al efecto se fijen por la Asamblea General de Colonos en términos de lo previsto en el presente reglamento.
- d) Respetar y cumplir las resoluciones que se adopten en la Asamblea General.
- e) Firmar contrato de suministro de agua para el abastecimiento de agua potable con el titular de la concesión o permiso de auto abasto o por el operador que el titular del auto abasto designe para tales efectos, sujetándose a las condiciones y tarifas del titular de auto abasto.
- f) Cumplir y hacer cumplir a sus visitas, empleados, proveedores o a cualquier persona que ingrese al Fraccionamiento bajo su autorización, las normas mencionadas en el presente documento, en el entendido de que el Colono es obligado solidario por cualquier conducta infractora que se realice.
- f) Reportar a la Administración sobre cualquier infracción respecto a las disposiciones de este Reglamento, de la que se tenga conocimiento, que sea cometida por cualquier persona, debiendo de documentar en la medida de lo posible dicho acto u omisión.
- g) Cumplir todas y cada una de las disposiciones contenidas en el presente reglamento.
- h) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las áreas públicas del Fraccionamiento.
- i) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicios a las áreas públicas.
- k) La cuota para el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración.
- l) En general todos los que determine este reglamento y se acuerden por la Asamblea General.

ARTICULO 15.- El colono, habitante y/o causahabiente será el responsable directo del cumplimiento de las normas establecidas en el presente reglamento.

ARTICULO 16.- Los derechos y obligaciones de los colonos y habitantes se regirán por lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, por el Código Civil del Estado de Querétaro, por el presente reglamento, y, en su caso, por las disposiciones reglamentarias aplicables.

CAPITULO II DE LAS MASCOTAS

ARTICULO 17.- El colono, causahabiente o habitante del Fraccionamiento que posee un animal, será responsable sobre cualquier lesión, afectación o daño a terceros ya sea en su persona o bienes, que su mascota ocasione, por lo que los animales deberán permanecer dentro de su vivienda en todo momento.

ARTICULO 18.- Queda estrictamente prohibido que los animales se encuentren en las áreas públicas sin la vigilancia del propietario o de alguna persona adulta capaz de controlarlos.

Todo animal que se encuentre fuera de la vivienda de su dueño, deberá de estar sujeto con correa.

ARTICULO 19.- La persona o personas que se encuentren con la mascota en las áreas públicas, será los únicos responsables del retiro de sus heces fecales haciéndose acreedores a las multas que la Administración considere en caso de incumplimiento a dicha obligación.

ARTICULO 20. - Ningún animal de cualquier especie deberá criarse o permanecer en alguna área pública.

ARTÍCULO 21.- El Colono deberá cumplir con las disposiciones necesarias para que su mascota tenga una adecuada estancia, alimentación, cuidado médico veterinario e higiene a fin de evitar un factor de riesgo para el resto de los vecinos.

ARTÍCULO 22.- Queda prohibido cualquier tipo de maltrato animal, por lo que en su caso se hará del conocimiento de la Autoridad competente.

ARTÍCULO 23.- Quedo prohibido organizar, promover, difundir o realizar peleas entre mascotas.

ARTÍCULO 24.- La Administración o cualquier persona estará facultada para reportar a las Autoridades de control animal sobre cualquier situación de las mascotas, que se suscite dentro del Fraccionamiento.

MASCOTAS

Este apartado incluye cualquier tipo de mascota, sin importar raza, género o tamaño.

No levantar las heces de su mascota.	\$1,500.00
La mascota que realice acciones que representen un daño para los colonos, visitantes, o cualquier otro ser vivo que se encuentre en el fraccionamiento.	\$2,000.00
Mascota que se encuentre sin correa.	\$1,500.00
Mascota sin supervisión.	\$1,500.00
Pelea de perros.	\$2,000.00
Mascota que se encuentre dentro de la alberca o lago.	\$3,000.00

CAPITULO III DE LA LIMPIEZA

ARTICULO 25.- Todo colono, habitante y/o causahabiente es responsable de mantener el exterior de su vivienda en condiciones limpias, seguras y atractivas en todo momento, realizando si es necesario, las reparaciones que se requieran por el deterioro normal del uso.

ARTICULO 26.- Todo colono, habitante y/o causahabiente deberá colocar la basura en las áreas destinadas para tal efecto, en condiciones rigurosas a efecto de que no se propague ningún olor que surja de los contenedores, asimismo dichos desechos deberán cumplir con los estándares establecidos para su recolección.

Las bolsas de basura deberán colocarse en un bote de plástico para evitar el derrame de líquidos y que se puedan romper por el peso o por algún animal y deberán estar prácticamente cerradas para evitar malos olores.

ARTICULO 27.- Es obligación de todos los colonos, habitantes y/o causahabientes del fraccionamiento, contribuir con el fin de mantener la limpieza y el orden dentro del mismo.

ARTÍCULO 28.- Los días de recolección de residuos urbanos será únicamente en los días y horarios establecido por la Administración hasta en tanto el Fraccionamiento sea entregado a la autoridad municipal.

ARTÍCULO 29.- La basura para ser recolectada deberá encontrarse en bolsa de plástico bien cerrada, independientemente si se encuentra dentro de un bote o no. (La basura que se esté saliendo de las bolsas no se recolectará).

ARTÍCULO 30.- La basura debe estar lista para su recolección ya que no se contempla tiempo de espera. La unidad recolectora no regresará el mismo día a recoger basura que se haya sacado fuera de tiempo.

ARTÍCULO 31.- Se sugiere hacer separación de basura orgánica e inorgánica.

El cartón deberá colocarse por separado, bien amarrado. (No se recolectará cajas de cartón que hagan la función de bote de basura sin bolsa).

ARTÍCULO 32.- La recolección se llevará a cabo en el área designada para tal efecto. No se llevará a cabo la recolección de basura que se encuentre dentro de las áreas de estacionamiento, patios, pórticos o jardines.

ARTÍCULO 33.- Los objetos punzocortantes como lo son vidrios, espinas, entro otros, deberán estar envueltos en papel o cartón y deberán cubrirse con cinta adhesiva para evitar que el personal sufra una lesión al momento de la recolección. Basura como unicelel deberá estar en bolsa cerrada para evitar que se disperse. (caso contrario no será recolectado).

ARTÍCULO 34.- Los residuos conocidos como "JARDINERIA" se recolectará exclusivamente en los días establecidos por la Administración. Esta recolección contempla únicamente 2 bolsas bien cerradas de 40L, cuando esta exceda el colono deberá cubrir una cuota adicional que será igual al costo actual de metro cubico por bolsa excedente.

Para el supuesto en que se contrate servicio de JARDINERÍA, el proveedor deberá retirar los residuos generados por dicho servicio. Si el proveedor de este servicio no los retira y acumula los residuos de otros domicilios en uno solo, el cobro del excedente se realizará al domicilio en que se encuentren o bien al domicilio más cercano en caso de que lo deje en baldío.

ARTÍCULO 35.- Los residuos o desechos que por sus dimensiones o composición no sean considerados en la recolección de residuos urbanos, no serán recolectados.

Los residuos o desechos "OCASIONALES", como árboles navideños naturales se recolectarán en la fecha y lugar designado por la Administración, de no hacerlo así, se deberá cubrir un monto adicional por árbol, el costo será cubierto por el colono.

Para la recolección de objetos como colchones, lavadoras, muebles en general, se tendrá que dar aviso a la Administración para su programación, recolección y determinar si se generará costo adicional de acuerdo al volumen.

Los residuos o desechos "PELIGROSOS", no deben mezclarse con basura general, de ser así no se recolectará.

ARTÍCULO 36.- Los días 25 de diciembre y 1 de enero no se realizará la recolección (se notificará con tiempo la fecha en que se realizará la recolección).

ARTÍCULO 37.- Todo aquello que se encuentre en la banqueta o área de depósito será considerado como residuo urbano y será recolectado, sin que esto represente responsabilidad para la Empresa de recolección o a la Administración.

ARTICULO 40.- Está expresamente prohibido:

- a) Quemar basura y/o desechos de cualquier tipo.
- b) Tirar basura o desperdicios en áreas verdes o públicas del Fraccionamiento.
- c) arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos, áreas en construcción, o cualquier área en general que pueda provocar el desaseo del Fraccionamiento.
- d) El uso de grafitis o cualquier otro tipo de pintura o diseño en cualquier área del fraccionamiento.
- e) Hacer de la vivienda un lugar peligroso, insalubre o molesto.

CAPITULO IV DE LA CULTURA VECINAL

ARTICULO 41.- La promoción de la cultura de convivencia se efectuará a través de actividades que contribuyan a generar las acciones y actitudes que permitan la sana convivencia, el respeto u la observancia recíproca de los derechos y obligaciones entre los colonos, habitantes y vecinos.

ARTICULO 42.- Son principios rectores de la cultura vecinal de manera enunciativa más no limitativa:

- El respeto
- La tolerancia
- La responsabilidad
- El cumplimiento
- La corresponsabilidad

- La participación
- La solidaridad

ARTICULO 43.- Los colonos podrán organizarse para atender, en colaboración con las autoridades y la administración, temas socioculturales, así como asuntos relacionados con el medio ambiente seguridad y protección civil, deporte, obras e infraestructura y servicios públicos, entre otros.

ARTICULO 44.- Todo colono, habitante y/o causahabiente tiene prohibido ejercer actos en contra de la moral y las buenas costumbres, así como todo aquello que comprometa su estabilidad, seguridad, limpieza y sana convivencia de los vecinos.

ARTICULO 45.- Queda prohibido realizar actos u omisiones que resulten relevantes y que afecten la seguridad, salubridad o el adecuado funcionamiento del Fraccionamiento, así como cualquier acción que contravenga las disposiciones del presente reglamento o genere un impacto negativo en las áreas comunes o instalaciones.

ARTICULO 46.- Se prohíbe expresamente hacer reparaciones mecánicas a vehículos en las áreas públicas, al frente de la vivienda y/o en vía pública, tal como desarmar motores o desmantelar vehículos.

ARTICULO 47.- Queda expresamente prohibido el uso de lenguaje altisonante en un grado y volumen que pueda afectar la tranquilidad del resto de los colonos y/o habitantes.

ARTICULO 48.- Los colonos y habitantes deberán considerar las medidas necesarias a fin de que los ruidos producidos por aparatos de sonido, instrumentos musicales o ruidos de cualquier otra naturaleza no puedan ser escuchados desde las áreas públicas, vía pública o cualquier propiedad vecina no colindante, así mismo, se prohíbe el uso de bocinas, claxon o cualquier otro instrumento que produzca ruido excesivo y que altere el orden público.

En caso de queja de algún vecino o colono, el infractor está obligado a suspender o aminorar dichos ruidos.

ARTICULO 49.- Todo colono, habitante y causahabiente, deberá de conducirse en todo momento de manera decente y educada, obligando a sus visitantes, empleados y contratistas, a que se conduzcan de la misma forma, respetando siempre los derechos de los demás colonos y habitantes, así como del resto de las personas que se encuentren en el Fraccionamiento.

ARTICULO 50.- Los reglamentos municipales, así como el presente reglamento y aquellos establecidos por la administración, podrán establecer las conductas que constituyan una falta a la convivencia vecinal, así como las sanciones aplicables a cada caso.

CAPITULO V DE LAS MULTAS Y SANCIONES

Artículo 51.- Se aplicarán multas y sanciones a cualquier Colono, Propietario que incumpla con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento. Las multas serán

determinadas por la Administración del Fraccionamiento en función de la gravedad de la falta y podrán incluir:

- a) Sanciones económicas proporcionales a la infracción cometida.
- b) Restricción temporal o definitiva del uso de áreas comunes como la alberca, terrazas, juegos infantiles y demás instalaciones.
- c) Suspensión de servicios como la recolección de basura y acceso automatizado al Fraccionamiento.
- d) En caso de reincidencia, la Administración podrá tomar medidas adicionales conforme a las facultades que le otorga el presente Reglamento.

Artículo 52.- En caso de que un Colono o Propietario no realice el pago de sus cuotas de mantenimiento o multas dentro del periodo establecido, se procederá con la suspensión del acceso mediante el sistema de tag para la apertura de plumas de entrada y salida del Fraccionamiento. Dicha suspensión se mantendrá hasta que el adeudo sea liquidado en su totalidad.

ACCIONES	SANCION CON MULTA
CONVIVENCIA	
Reproducción de música o cualquier sonido que genere un acto de molestia para los vecinos en los horarios no permitidos dentro del reglamento.	\$2,000.00
Cualquier casa habitación que sea utilizada con un fin distinto al que está autorizado, según su uso de suelo.	\$3,000.00
El consumo de bebidas alcohólicas, psicotrópicas, estupefacientes en vía pública y/o en lugares no autorizados	\$3,000.00
Encontrarse en estado de ebriedad y alterar el orden en lugar público.	\$2,000.00
Escandalizar en amenidades o cualquier vía pública.	\$2,000.00
Abandonar en vía pública un vehículo o remolque.	\$2,500.00
Efectuar reparaciones a vehículos sobre la vía pública.	\$2,500.00
Detonar cohetes, encender juegos pirotécnicos o hacer fogatas en cualquier lugar no señalado para este fin	\$2,000.00
Orinar o defecar en la vía pública, espacios públicos o espacios privados de uso público.	\$2,500.00
Realizar actos obscenos, sexuales o de exhibicionismo en la vía pública, en vehículos estacionados, estaciones públicas o en espacios privados de uso público.	\$3,000.00
Cualquier acción u omisión que constituya un riesgo para los colonos o visitantes del fraccionamiento, en su persona o en sus bienes.	De \$1,500.00 a \$5,000.00
Cualquier daño causado a las amenidades o a cualquier persona que se encuentre en uso de ellas.	Pagará el 100% de los daños causados.
Uso de armas de fuego o blancas.	\$5,000.00
Romper la pluma de acceso de cualquier caseta de vigilancia.	\$2,000 más el pago de los daños ocasionados.
Infringir en el horario de cualquier espacio en el que se esté controlado el espacio, hacer mal uso de la misma y causar daños.	
TRANSITO Y VIALIDAD	
Obstrucción de cochera, o estacionar un auto que reduzca la capacidad vial o de tránsito.	
Estacionarse en lugar prohibido.	
Estacionar vehículos que excedan las dimensiones de un cajón de estacionamiento, ya sea en lugares prohibidos o permitidos.	
Exceso de velocidad y/o no respetar señalamientos viales.	
DE LA PRESERVACIÓN DE LA FLORA Y FAUNA	
Dañar o molestar por acción u omisión a la fauna que se encuentren dentro del fraccionamiento.	\$2,000 a \$5,000 dependiendo de la causa y de la especie afectada
Contaminar con residuos peligrosos (cualquier ecosistema).	\$5,000.00
Tirar basura en vía pública o en lugares no permitidos.	\$4,500.00

**CAPITULO VI.
DE LOS CONFLICTOS VECINALES Y MECANISMOS DE RESOLUCION**

ARTÍCULO 53.- Cuando existan diferencias entre colonos, la Administración actuará como mediadora para intentar resolver los conflictos de manera conciliatoria. No obstante, carece de facultades coercitivas para imponer sanciones distintas a las establecidas en el presente reglamento. En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, este deberá ser resuelto ante las autoridades municipales o instancias competentes correspondientes.

ARTICULO 54.- Las decisiones que resuelvan el conflicto serán formalizadas por las partes mediante convenio firmado por las mismas y, en caso de que así proceda, se remitirá ante la autoridad competente para su aprobación y declaración de calidad de cosa juzgada.

**CAPITULO VI
JURISDICCION**

ARTICULO 55.- El presente reglamento es de carácter obligatorio, en caso de controversia, desacuerdo o interpretación, el oferente, propietario, colono y/o causahabiente dirimirá sus diferencias en primer lugar mediante la negociación con la Administración correspondiente y en caso de que todavía no se encuentre establecida, se deberá dirigir directamente con la desarrolladora.

Agotada dicha posibilidad, el oferente, propietario, colono y/o causahabiente deberá acudir al proceso de conciliación ante el Centro de Mediación y Conciliación del Tribunal Superior de Justicia del Estado.

Una vez exploradas la negociación y conciliación referidas en los párrafos que anteceden y de continuar la controversia, para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente reglamento, serán competentes las leyes y Tribunales de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

C. _____, adquirente del (los) LOTE (S) _____, capacitado legalmente, manifiesto expresamente mi conocimiento y conformidad con lo establecido en el presente Reglamento, adhiriéndome a todos y cada una de sus artículos por así convenir mis intereses.

En el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, a _____ del mes de _____ del año _____.

FIRMA

Se hace constar la existencia de un ejemplar del presente Reglamento firmado en original en los archivos del expediente a cargo de la sociedad comercializadora y/o parte vendedora como prueba de la libre manifestación de la voluntad del oferente y/o comprador según sea el caso, para todos los fines legales a los que haya lugar.