APROBADO EN ASAMBLEA ORDINARIA · 26 DE FEBRERO DE 2023

Reglamento de La Antigua Cementera

Nos tomamos muy en serio el Reglamento. Cualquier incumplimiento siempre aplica sanciones administrativas y legales.

Lo esencial

30 km/h

Velocidad máxima

La principal problemática del fraccionamiento. Exceder 30 km/h se multa con $1,000.

Peatón primero

Peatones y ciclistas

En Cementera el peatón y el ciclista siempre van primero.

Solo residentes

Acceso vía KIGO

Exclusivo de residentes para sus familiares y visitas de confianza. Estrictamente prohibido usarlo para proveedores y personal ajeno.

Máximo 3 autos

Vehículos por residente

Hasta 3 autos por residente, cada uno con chip y marbete.

Solo vivienda

Sin negocios

No se permiten negocios, tiendas ni establecimientos. Uso exclusivo casa-habitación.

Martes

Reciclaje

La basura se separa y se recicla. El reciclaje pasa los martes.

Con responsabilidad

Mascotas

Se conducen con responsabilidad: con correa, sin molestias y levantando sus heces.

Cero tolerancia

Seguridad

Red de inteligencia y seguridad privada más organización vecinal por calles para detectar hasta la más mínima anomalía.

Respeto

Naturaleza

Respetamos la naturaleza y las especies endémicas del fraccionamiento.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Arts. 1–2 · Ámbito de aplicación

Aplica a colonos, propietarios, ocupantes, familiares, visitantes y trabajadores. Comprar o poseer un lote implica la aceptación del Reglamento.

Art. 3 · Ubicación

Blvd. 15 de Mayo #4732, Col. Cementos Atoyac, C.P. 72020, Puebla. El fraccionamiento se integra por dos fracciones.

Art. 4 · Bienes comunes

Son bienes comunes las áreas verdes, calles, camellones, banquetas, alumbrado, drenajes y agua potable.

Art. 5 · Uso de suelo

Solo casa-habitación unifamiliar. **Prohibidos comercios, tiendas, establecimientos, escuelas, oficinas y bodegas.** Altura máxima 7.5 m; hasta 8.5 m solo en un tercio del fondo para azoteas (adendum 2018).

Art. 6 · Subdivisión

Prohibido dividir lotes.

CAPÍTULO II

Derechos y obligaciones de colonos

Art. 8 · Venta y renta

Se puede vender o rentar sin autorización, pero se debe avisar a la Administración.

Arts. 9–10 · Responsabilidad

El propietario responde por el ocupante, y cada colono responde por sus visitantes.

Art. 11 · Uso tranquilo

Uso tranquilo de la propiedad. Prohibidos los disparos y la pirotecnia.

Art. 12 · Árboles

Prohibido plantar árboles que invadan el lote vecino; los daños los paga el dueño del árbol.

Art. 13 · Fachadas

Mantener la fachada y el jardín delantero en buen estado.

Art. 14 · Remodelaciones

Remodelar sin afectar calles ni bienes comunes; cualquier daño es a costa del colono.

Art. 15 · Mascotas

Las mascotas se conducen con responsabilidad: siempre con correa, sin causar molestias y levantando sus heces. Aplica además el reglamento específico de mascotas.

Art. 16 · Ropa tendida

Prohibido tender ropa u objetos en ventanas, jardín delantero o áreas comunes.

Art. 17 · Fiestas

Ruido de fiestas hasta las 23:00 de domingo a jueves y hasta las 00:00 viernes y sábado.

Art. 18 · Armonía

Prohibido cualquier ruido que altere la armonía después de las 21:00.

Art. 19 · Trabajos ruidosos

Jardinería, carpintería, albañilería y pintura están prohibidas de 18:30 a 7:30, todos los días.

Art. 20 · Tránsito

Velocidad máxima **30 km/h**. El peatón y el ciclista siempre van primero. Prohibido que menores de 16 años conduzcan sin un adulto y prohibida la enseñanza de manejo. Aplica además el reglamento específico de tránsito.

Art. 21 · Letreros de venta

Requieren autorización por escrito, deben colocarse dentro del lote y el propietario debe estar al corriente en sus cuotas.

CAPÍTULO III

Bienes comunes

Art. 22 · Uso libre

Nadie puede restringir el uso de los bienes comunes.

Art. 23 · Modificaciones

Cualquier construcción o modificación a bienes comunes requiere aprobación de la Asamblea General.

Art. 24 · Daños

Quien dañe o altere bienes comunes sin autorización paga la reparación.

Art. 25 · Mantenimiento

La Administración y la Mesa Directiva coordinan el mantenimiento de los bienes comunes.

Lineamiento · Naturaleza

Respetamos la naturaleza y las especies endémicas: áreas verdes, camellones y su fauna son patrimonio de todos.

CAPÍTULO IV

Cuotas

Art. 28 · Cuota mensual

Cuota mensual por lote, fijada por la Asamblea.

Art. 29 · Ajuste anual

La cuota se ajusta cada año con base en la inflación del INEGI. La Mesa Directiva puede aprobar planes de regularización, sin exenciones.

Arts. 30–31 · Fondo de reserva

Existe un fondo de reserva y pueden acordarse cuotas extraordinarias.

Art. 32 · Obligatoriedad

Nadie puede excusarse de pagar.

Art. 34 · Fecha de pago

Pago en los primeros 10 días naturales del mes; moratorio del 5 % mensual.

Art. 35 · Morosidad

Los colonos morosos no tienen derecho a servicios ni a bienes comunes, y su ingreso vehicular es solo por la Caseta 2.

CAPÍTULO V

Seguridad y vigilancia

Lineamiento · Cero tolerancia

Hay cero tolerancia a la inseguridad. Contamos con una red de inteligencia y seguridad privada, más organización vecinal por calles, que nos permite detectar hasta la más mínima anomalía.

Arts. 36–38 · Personal de vigilancia

La vigilancia la contratan la Mesa Directiva y el Comité; el personal está uniformado y con expediente completo.

Art. 39 · Casetas

Las casetas cuentan con radio y línea telefónica disponible para los colonos.

Art. 40 · Vehículos

Máximo 3 autos por residente, cada uno con **chip y marbete**, solo para quien esté al corriente en sus cuotas (adendum 2019).

Lineamiento · Acceso vía KIGO

El acceso vía KIGO (Parkimovil) es de uso exclusivo de residentes para sus familiares y visitas de confianza. Está **estrictamente prohibido** usarlo para autorizar la entrada de proveedores y personal ajeno.

Art. 41 · Visitantes

Identificación oficial en caseta, tarjetón visible en el vehículo y revisión de cajuela a la salida.

Art. 42 · Salida de bienes

Sacar bienes de la casa de un colono requiere su autorización por escrito y registro en bitácora.

CAPÍTULO VI

Asamblea General

Art. 44 · Órgano supremo

La Asamblea es el órgano supremo; sus acuerdos son obligatorios incluso para los ausentes.

Arts. 45–46 · Votación

Solo los propietarios votan, un voto por lote. Carta poder con 2 testigos y vigencia máxima de 30 días. Los ocupantes no tienen voz ni voto.

Art. 48 · Convocatoria

Pueden convocar el Presidente de la Mesa, el Comité de Vigilancia, el 10 % de los colonos o el Administrador.

Art. 49 · Aviso

Convocatoria con 10 días naturales, orden del día y publicación en la entrada y en un periódico local.

Art. 50 · Asamblea ordinaria

Al menos una vez al año: nombra Mesa, Administrador y Comité; aprueba estados de cuenta, presupuesto y cuotas.

Arts. 51–52 · Quórum

Primera convocatoria: 50 % + 1. Segunda convocatoria dentro de 5 días con los presentes.

Art. 54 · Facultades

Nombrar y destituir órganos, aprobar cuotas y su destino, y modificar el Reglamento.

CAPÍTULO VII

Mesa Directiva

Arts. 55–57 · Integración

Cargo honorífico sin remuneración. Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y al menos 2 Vocales; periodo de 2 años, reelegible.

Arts. 59–60 · Requisitos

Ser propietario, con INE vigente y 24 meses de residencia, y estar al corriente en cuotas.

Art. 64 · Facultades

Gestionar ante el Municipio, organizar obras de mejora, administrar recursos con transparencia y proponer reformas.

Arts. 65–68 · Funciones

El Presidente informa trimestralmente por escrito; el Secretario lleva actas y registro de propietarios; el Tesorero registra ingresos y egresos; los Vocales vigilan el cumplimiento.

Arts. 69–70 · Destitución

La Asamblea puede destituir a uno o a todos sus integrantes; la resolución es inapelable.

CAPÍTULO VIII

Administración

Arts. 71–74 · Designación

La designa la Asamblea: persona moral con representante con experiencia, por un periodo de 2 años. Actualmente, Real City México.

Art. 76 · Funciones

Recauda cuotas y cuida el orden, la limpieza y la vigilancia.

Art. 77 · Estado de fondos

Entrega a cada colono un estado de fondos trimestral, dentro de los primeros 10 días hábiles del trimestre siguiente.

Arts. 79–80 · Personal y obras

Maneja al personal de seguridad y servicio. Las obras del fraccionamiento requieren aprobación de la Mesa Directiva.

CAPÍTULO IX

Comité de Vigilancia

Arts. 83–86 · Comité

De 3 a 5 colonos por 2 años. Puede revisar libros, convocar a Asamblea para denunciar irregularidades y aprobar balances; tiene voz sin voto en la Mesa. Sus integrantes son responsables solidarios si conocen irregularidades y no las denuncian.

CAPÍTULO X

Construcciones

Horario de obra

Lunes a viernes de 7:30 a 18:30 y sábados de 7:30 a 14:00. Los trabajos ruidosos están prohibidos de 18:30 a 7:30 (Art. 19). Consulta el protocolo de obras con el área de Obras: 221 179 1709.

Art. 91 · Conexiones

Prohibidas las conexiones eléctricas directas y las letrinas mal ubicadas. Multa: $1,000.

Art. 92 · Cisternas y tinacos

Cisternas o tinacos no autorizados. Multa: $50,000.

Arts. 95 y 97 · Banquetas y calles

Dañar banquetas, guarniciones o muretes, o hacer mezcla en la calle. Multa: $5,000.

Art. 99 · Personal de obra

Personal de obra bebiendo o bajo el efecto de drogas. Multa: $2,000.

Arts. 103–107 · Límites y acabados

Invadir límites, servicios fuera de murete, acabados o colores no permitidos. Multa: $50,000.

Art. 108 · Vidrios y aluminio

Vidrios espejo o muy oscuros, o aluminio dorado. Multa: $25,000.

CAPÍTULO XI

Limpieza, basura y reciclaje

Art. 111 · Lote limpio

Cada colono mantiene limpio su lote y su frente, sin hierba y con el pasto cortado.

Art. 113 · Recolección

Recolección de basura mínimo 2 veces por semana. **El reciclaje pasa los martes.**

Arts. 114 y 118 · Separación obligatoria

La basura se separa y se recicla: papel, plástico, vidrio y aluminio. Pañales y toallas sanitarias aparte; baterías en el punto designado. Quien no separe no tiene derecho a recolección.

CAPÍTULO XII

Sanciones y multas

Arts. 115–122 · Tabulador de multas

#	Infracción	Art.	Multa
1	Uso distinto a casa-habitación (negocios, tiendas, establecimientos)	5	**$50,000**
2	Rebasar la altura de 8.5 m	5	**$50,000**
3	Uso contrario a la moral o que ponga en peligro la seguridad	11	**$1,000**
4	Mascotas: molestias, sin correa o sin levantar heces	15	**$200**
5	Tender ropa u objetos en fachada o áreas comunes	16	**$500**
6	Fiestas fuera de horario, ruido después de las 21:00 o trabajos de 18:30 a 7:30	17–19	**$1,000**
7	Exceder 30 km/h, menor de 16 años conduciendo sin adulto o enseñanza de manejo	20	**$1,000**
8	Conexiones eléctricas directas o letrinas mal ubicadas	91	**$1,000**
9	Cisternas o tinacos no autorizados	92	**$50,000**
10	Daño a banquetas, guarniciones o muretes; mezcla en la calle	95, 97	**$5,000**
11	Personal de obra bebiendo o drogado	99	**$2,000**
12	Invadir límites, servicios fuera de murete o acabados no permitidos	103–107	**$50,000**
13	Vidrios espejo o muy oscuros, o aluminio dorado	108	**$25,000**
14	Dañar plumas de acceso (más la reparación)	122	**$2,500**

El pago se hace en la cuenta de mantenimiento con el concepto “PAGO DE MULTA” (Art. 120). Se consideran gravedad, intención, reincidencia y atenuantes (Art. 119).

CAPÍTULO XIII

Procedimiento de sanción

Arts. 123–124 · Sanciones escalonadas

1. **1.ª infracción** Amonestación por escrito y reparación del daño.
2. **2.ª infracción** Amonestación, 5 días sin servicio de llamadas de acceso (propio, proveedores y visitas) y multa.
3. **3.ª y siguientes** Suspensión indefinida de acceso hasta reparar y pagar, y multa que se duplica cada vez.

La reincidencia cuenta aunque sea por un artículo distinto (Art. 124).

Preguntas frecuentes sobre el Reglamento

Resumen del Reglamento General aprobado en Asamblea Ordinaria el 26 de febrero de 2023, con adendums 2017, 2018, 2019 y 2022, más los lineamientos vigentes de la Mesa Directiva. Ante cualquier duda, consulta a la Administración.