REGLAMENTO GENERAL DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DE LOS COLONOS DE TLALPUENTE, A.C., APLICABLE A TODOS LOS COLONOS Y VECINOS DE TLALPUENTE.

ANTECEDENTES Y MOTIVOS

Tlalpuente es una comunidad que ha nacido, convive, crece y se desarrolla en conjunto con el bosque. A las faldas del Volcán del Ajusco, muralla sur del Valle de México, los colonos de Tlalpuente buscamos un modo de vida que tiene a la comunidad y al bosque como eje y como origen. De la protección, restauración y conservación del bosque depende la salud, fortaleza y la existencia misma de Tlalpuente.

Este Reglamento General de la Asociación Civil de los Colonos de Tlalpuente A.C. responde al cuádruple compromiso que tenemos los colonos con la comunidad, con el bosque, con nuestros vecinos y con la Ciudad de México.

El presente Reglamento es producto de la participación de un número significativo de colonos quienes han aportado ideas, sugerencias y planteamientos sobre cómo debe ser la vida dentro de Tlalpuente.

El presente Reglamento constituye un ordenamiento interesante y completo que contribuirá significativamente a normar la vida dentro de Tlalpuente.

El Reglamento respeta las disposiciones establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan (ahora Alcaldía), publicados en el Diario Oficial de la Federación del 31 de octubre de 1990 para la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Tlalpuente y ratificado como Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpuente el 9 de junio de 1997.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpuente es el resultado del trabajo concertado y convenido entre nuestra comunidad y las autoridades de la Ciudad de México.

El tiempo y los esfuerzos que se han requerido para el logro de este Plan valen la pena para lograr la mejor conservación de la zona. Sin embargo, el Plan Parcial constituye solamente el marco teórico y científico. Los que verdaderamente conservarán el bosque y sus ecosistemas son los colonos con su comportamiento basado en el estricto cumplimiento de la normatividad plasmada en este Reglamento General, el Reglamento de Construcciones de la CDMX y las demás normas aplicables, sobretodo las relativas al medio ambiente y uso del suelo.

Este Reglamento General reconoce también y se subordina al Estatuto de la ASOCIACIÓN CIVIL DE LOS COLONOS DE TLALPUENTE A.C.

Agradecemos el trabajo de muchos colonos que, día con día y desde hace muchos años, han venido atendiendo y respetando estas normas que el bosque nos enseña y, que estamos seguros, todos podremos seguir cumpliendo.

Al establecer en este Reglamento General una serie de normas generales y específicas de convivencia que nos permitan definir como queremos que sea nuestra relación en lo que respecta a intereses que nos son comunes, mediante el establecimiento de lineamientos que aseguren la preservación de la belleza natural, de las condiciones ecológicas del medio ambiente y de la sana convivencia, buscamos no negar las expresiones individuales en el desarrollo de nuestra vida cotidiana, sino, en el marco de intereses comunes y en la búsqueda del bien común, descubrir las posibilidades de cada persona en lo individual, creando un fuerte sentido de identidad, carácter y calidad de vida en Tlalpuente.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Las disposiciones contenidas en este Reglamento regirán en la Zona a que se refiere el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpuente (Tlalpuente) publicado en la Gaceta Oficial de fecha 9 de junio de 1997, (antes Zona Especial de Desarrollo Controlado "ZEDEC", según se definía en el acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 1990)

Artículo 2 Son sujetos del presente Reglamento todos los propietarios, poseedores, arrendatarios y demás habitantes de los predios y/o inmuebles ubicados en Tlalpuente así como, por extensión, sus visitantes y familiares y demás personas que vivan o trabajen con ellos dentro del área de Tlalpuente,

Artículo 3 El Consejo Directivo y, en su caso, la Comisión de Honor y Vigilancia, deberán cumplir y hacer cumplir la normatividad que regula a Tlalpuente: el Estatuto, este Reglamento General, los acuerdos de Asamblea, así como todas las normas que le sean aplicables.

Artículo 4 Toda compraventa y renta de propiedades ubicadas en Tlalpuente deberá ser informada a la Asociación. En todo caso deberán respetarse las disposiciones, términos y condiciones que establece el Plan Parcial de Desarrollo Tlalpuente, el Acuerdo de creación de la "ZEDEC Tlalpuente", el Estatuto de la Asociación, los Acuerdos de la Asamblea General y los Reglamentos.

CAPITULO II. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

Artículo 5 Los Asociados (miembros de la Asociación) tendrán los derechos y obligaciones que les concedan o les impongan las Leyes de la materia, el Estatuto de la Asociación, los Reglamentos y los Acuerdos de la Asamblea General. Los Asociados y colonos (habitantes en la colonia Tlalpuente que pueden ser o no Asociados) en general, podrán ejercer sus derechos siempre que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones estatutarias y de las que derivan de los reglamentos.

Artículo 6 Los Asociados tendrán derecho a recibir del Consejo Directivo de la Asociación, cuando menos una vez al año, en Asamblea General Ordinaria, los informes a que se refiere el Estatuto de la Asociación.

Artículo 7 Los Asociados que se encuentren en pleno goce de sus derechos estatutarios y reglamentarios recibirán los servicios generales y comunitarios que preste la Asociación, así como de aquellos que, previa gestión de la Asociación, sean prestados por terceros.

Artículo 8 Los Asociados y colonos deberán cumplir con las aportaciones económicas que les correspondan y que hayan sido aprobadas en Asamblea General sobre la base del presupuesto de gastos e inversiones que haya sometido a su consideración el Consejo Directivo. Cuando un colono, por cualquier causa, no cubra el pago correspondiente a las cuotas autorizadas por la Asamblea de Colonos, el Consejo Directivo podrá suspender los servicios que brinda a dicho colono.

Artículo 9 Aquellos colonos y vecinos que no siendo miembros de la Asociación sean propietarios, arrendatarios, y/o residentes en Tlalpuente y/o reciban los servicios brindados por la Asociación, deberán respetar y cumplir con la normatividad y disposiciones aplicables a los asociados y pagar las cuotas aprobadas por la Asamblea General.

CAPITULO III. DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

Artículo 10 La administración de la Asociación y de la colonia está encargada a un Consejo Directivo en los términos que señala el Estatuto de la Asociación.

DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS

Artículo 11 Para la adecuada prestación de servicios a los asociados y colonos, la Asociación podrá contratar los servicios especializados que considere necesarios. En los casos en que así se haga, la Asociación no podrá asumir ninguna responsabilidad u obligación laboral, civil o de cualquier otra índole que originalmente corresponda al prestador del servicio.

Para llevar a cabo lo anterior, se otorgan facultades al Consejo con el fin de que lleve a cabo las contrataciones necesarias, así como para que en caso de que el prestador del servicio no cumpla con lo establecido en su contrato, el Consejo Directivo proceda a tomar las medidas legales y administrativas que correspondan para resarcir el daño que el incumplimiento hubiere ocasionado a la Asociación.

CAPITULO IV DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA ASOCIACIÓN

SEGURIDAD Y VIGILANCIA

Artículo 12 La Asociación será la responsable de prestar los servicios de vigilancia y seguridad de las áreas que se consideran como de uso común en Tlalpuente y, si así lo considera conveniente, podrá, en los términos previstos en este

Reglamento, contratar con una empresa especializada la prestación de dichos servicios dentro de Tlalpuente. Los Asociados estarán obligados a respetar y apoyar a empresa contratada y a su personal, aun cuando en lo individual y para seguridad personal o de sus casas hayan contratado servicios de esta índole con otra empresa.

En este último caso, el personal de seguridad y, en su caso, las características de sus armas deberán cumplir con la normatividad aplicable y quedar registradas ante la Administración de la Asociación.

Artículo 13 La Asociación, en coordinación con la empresa de seguridad que, en su caso, se encargue de prestar el servicio dentro de Tlalpuente, mantendrá un archivo con fotografía y datos que permitan la identificación de todo el personal que presta sus servicios a los Colonos y Asociados y verá que se extiendan, a cada uno de ellos, gafetes de identificación con fotografía, cumpliendo con la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares.

Los Asociados se comprometen a colaborar con la Administración de la Asociación para efectos de que pueda integrarse este archivo.

Artículo 14 Cuando alguno de los Asociados o colonos reporte a la caseta de Vigilancia que acaba de ser víctima o acaba de presenciar algún delito dentro de Tlalpuente, el personal de seguridad y vigilancia procederá de inmediato a cerrar los accesos y salidas vehiculares. Todo vehículo que a partir de ese momento pretenda salir de Tlalpuente estará sujeto a que se le revise la cajuela e interior a fin de constatar que no viajan en él personas que puedan ser presuntas responsables del delito reportado u objetos que hayan podido ser substraídos como consecuencia del delito reportado. El operativo de cierre de Tlalpuente y la revisión de vehículos durará el tiempo necesario, en base a las circunstancias, para cerciorarse de que los presuntos responsables del delito reportado han abandonado el perímetro de Tlalpuente, o han sido detenidos por el personal de seguridad, en cuyo caso, el Asociado o colono deberá hacer la denuncia correspondiente a fin de que sean presentados a la autoridad a la brevedad.

Los Asociados y/o colonos se comprometen a colaborar en la forma más amplia posible con el personal de seguridad y vigilancia a efecto de que puedan implementar éste y cualquier otro operativo de seguridad que sea necesario cuando ocurra algún delito o siniestro dentro de Tlalpuente.

Artículo 15 El disparo de armas de fuego es un delito. En consecuencia, no se permite dentro de Tlalpuente hacer uso de armas de fuego por cuestiones deportivas, de placer o simplemente para hacer saber a terceros que en el inmueble existen armas de fuego.

Cuando el personal de seguridad y vigilancia escuche el disparo de armas de fuego en la casa de algún Asociado o Colono, procederá de inmediato a dar aviso a la Policía a efecto de que tome conocimiento de la situación y realice la investigación correspondiente. Así mismo, procederá de inmediato a montar el operativo de seguridad que le permita verificar si los disparos obedecieron a algún asalto o a la defensa de algún Colono frente al ataque de delincuentes; a fin de proporcionar toda la seguridad posible al Colono y a los demás miembros de la comunidad.

Cuando el personal de seguridad y vigilancia reciba el reporte de algún asociado o colono de que en alguna propiedad dentro de Tlalpuente se escucharon disparos de armas de fuego, procederá, antes de dar aviso a la Policía, a verificar la

veracidad del reporte y, constatado éste, procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Los Asociados cuyo empleado escandalice, realice actos en contra de la moral y las buenas costumbres, accione un arma de fuego o consuma o venda drogas dentro de Tlalpuente, estarán obligados a colaborar con la Asociación a efecto de que se ejerciten las acciones legales que procedan y acepten retirarlo de su servicio a fin de que no implique un riesgo para la comunidad. La Asociación podrá tomar las medidas necesarias para evitar que esta persona ingrese nuevamente a Tlalpuente.

DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE

Artículo 16 Por virtud del acta de entrega recepción del mes de noviembre de 1997 con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Asociación es la responsable de la construcción, operación, cuidado y mantenimiento de la red de agua potable instalada dentro de Tlalpuente. Consecuentemente, todo asunto relacionado con agua potable deberá ser tratado por los Colonos con la Asociación.

Artículo 17 La Asociación autorizará la conexión a la red de agua potable en las propiedades de los asociados, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

A) Que el Asociado se encuentre en pleno goce de los derechos que le confieren el Estatuto de la Asociación respecto del predio de que se trata.
B) Que se haya concluido la construcción de la casa habitación para la que se solicita la toma de agua.
C) Que la construcción de la casa habitación se haya realizado dando cumplimiento a las disposiciones correspondientes del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpuente, al Acuerdo de creación de la ZEDEC Tlalpuente, a los Estatutos de la Asociación, a este Reglamento y al Reglamento de Construcciones de la CDMX en relación con la normatividad en materia de uso de suelo existente para el suelo de conservación.
D) Que el Asociado no tenga adeudo de cuotas de cualquier índole con la Asociación.

La conexión a la red y la instalación del medidor correspondiente a los consumos, será realizada por la persona o empresa que designen las autoridades de la CDMX, sin responsabilidad para la Asociación.

Cada Asociado será responsable del pago de los consumos de agua que realice. Dicho consumo será determinado por la autoridad competente, conforme lo disponen las leyes de la materia, sobre la base de las lecturas de los medidores que les hayan sido instalados conforme al párrafo anterior o por cuota fija.

Artículo 18 La Asociación realizará el cobro a los Asociados del costo de operación y mantenimiento de la red interna de agua potable, incluyendo la energía eléctrica consumida para el bombeo del agua hacia los tanques de almacenamiento interno. Este costo será incluido como parte de la cuota de mantenimiento que al efecto apruebe la Asamblea General, cada año.

Artículo 19 Cuando el Consejo Directivo o el personal de la Asociación detecten la existencia de tomas de agua clandestinas, solicitará el retiro de la toma al propietario y/o y, en caso de que no se lleve a cabo dicho retiro, dará aviso inmediato a las autoridades para que se apliquen las sanciones correspondientes. Así mismo hará

del conocimiento de todos los asociados esta situación, independientemente de que al responsable se le apliquen las sanciones que este reglamento establezca.

Aunado a lo anterior, se cobrará como cuota compensatoria al Colono o Asociado propietario del predio en que se determine la existencia de una toma de agua clandestina, un importe equivalente a un año de la cuota de mantenimiento que le corresponda.
La Asociación se reservará el derecho de ejercer en contra del propietario del predio en que se determine la existencia de tomas clandestinas de agua potable, las acciones legales que procedan por el uso del equipo e infraestructura propiedad de la Asociación..

Artículo 20 Los asociados se obligan a utilizar el agua suministrada a través de la red de agua potable, de manera consciente y cuidadosa, de tal forma que ésta no se desperdicie en el riego de áreas verdes, lavado de áreas exteriores, vehículos, o de cualquier otra forma que implique su mal uso y/o desperdicio.

Los Asociados están de acuerdo en que cuando se detecte que utilizan el agua de la red de agua potable para riego agrícola o de áreas verdes, o la desperdicien o utilicen de manera indebida, la Asociación podrá suspender a dicho colono el uso de la infraestructura correspondiente y solicitar a la autoridad competente la cancelación de la toma de agua potable instalada a dicho Asociado o Colono.

Los Asociados están de acuerdo que, en caso que por cualquier motivo dejen de ser Asociados de la Asociación, seguirán pagando las cuotas de mantenimiento anuales aprobadas por la Asamblea. En caso de que los Asociados o colonos no asociados incumplan en el pago de sus cuotas correspondientes, se les podrá cancelar la toma de agua potable y el uso de la infraestructura hidráulica propiedad de la Asociación, pero permitiéndoles el acceso al agua en el tanque en el que se recibe de las autoridades. En este caso, los Asociados y/o Colonos no podrán ejercer acción legal en contra de la Asociación quién no tendrá obligación de devolver el importe que dichos Asociados hubieran aportado para el costo de la infraestructura hidráulica.

DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 21 El Consejo Directivo es el único órgano facultado por la Asamblea General para tratar asuntos frente a la Comisión Federal de Electricidad y/o quién corresponda, relacionados con el suministro de la energía eléctrica dentro de las áreas consideradas como comunes deTlalpuente, así como de los problemas operativos derivados de dicho suministro.

Artículo 22 Los Asociados cuando requieran de la instalación de energía eléctrica en sus propiedades, así como de modificaciones, ampliaciones o reparaciones a la red de energía eléctrica, deberán obtener la aprobación de la Asociación respecto del servicio de que se trate. La Asociación la otorgará en aquellos casos en que el Asociado se encuentre en pleno goce de sus derechos como Asociado respecto del inmueble de que se trate, no tenga adeudo alguno con la Asociación y siempre que sea técnicamente posible.

El Asociado o Colono que por violar esta disposición ocasione daños a la red eléctrica de Tlalpuente, será denunciado por la Asociación ante las autoridades competentes, independientemente de que, en su caso, se le apliquen las sanciones que establezca este Reglamento.

Cuando la Asociación detecte la existencia de tomas de luz clandestinas procederá de inmediato a denunciarlas a las autoridades o dependencias correspondientes y le dará el seguimiento necesario hasta que se logre la clausura definitiva de dicha toma. Cuando un Asociado se conecte clandestinamente a la red de energía eléctrica de forma reiterada por segunda ocasión, la Asociación no podrá autorizar la conexión legal en dicho inmueble antes de que transcurran 60 días naturales y sus derechos como Asociado le serán suspendidos en tanto dure la conexión clandestina y hasta 60 días naturales después de que sea desconectado, sin que por ello quede liberado de cumplir con el pago de las cuotas de mantenimiento, de infraestructura o extraordinarias que haya fijado la Asamblea General.

Artículo 23 Los Asociados serán responsables de la contratación directa del servicio de energía eléctrica, frente a la entidad que suministre el servicio y, en consecuencia, serán responsables de celebrar y conservar el contrato de servicio correspondiente, así como de realizar el pago de los consumos que realice dentro del inmueble que tenga en propiedad o posesión.

Artículo 24 La Asociación podrá colaborar con los Asociados que deseen regularizar su instalación eléctrica, siempre que dichos Asociados no estén en incumplimiento con otras obligaciones derivadas de los Estatutos, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpuente, de este Reglamento y del Reglamento de Construcciones de la CDMX y demás normatividad en materia de medio ambiente y uso de suelo, respecto del inmueble de que se trate.

Artículo 25 Los Asociados se obligan a utilizar la energía eléctrica de manera racional. Con el fin de permitir que la flora y fauna de Tlalpuente pueda contar con las horas de obscuridad natural que su hábitat requiere, la iluminación nocturna será la mínima indispensable obligándose a que, mientras no estén en uso, los exteriores estén siempre apagados. Para la iluminación de exteriores los Asociados procurarán utilizar sensores de tiempo y movimiento y lámparas de bajo impacto.

DE LA LIMPIEZA

Artículo 26 La limpieza de caminos será responsabilidad de la Asociación. Sin embargo, los Asociados deberán mantener limpias las porciones correspondientes al frente y costados de sus propiedades. Los Asociados, así como sus trabajadores y visitas, deberán abstenerse de arrojar a los caminos y terrenos deshabitados basura, troncos, ramas, hojas y todo aquel desperdicio vegetal producto de la limpieza que realicen de sus terrenos y propiedades.

A efecto de evitar incendios o la proliferación de plagas, la Asociación podrá realizar, por cuenta de los Asociados o Colonos, la limpieza de terrenos deshabitados.

Artículo 27 Los Asociados serán responsables de mantener sus áreas privativas debidamente limpias y despejadas para evitar posibles siniestros como incendios o desarrollo de plagas.

Artículo 28 La basura que se genere en cada casa deberá ser clasificada de acuerdo a la Ley de Residuos Sólidos de la CDMX y su NOM, así como con los lineamientos que emita la Asociación, y colocada en bolsas plásticas como sigue:

A) Desechos sólidos reciclables en bolsas verdes o blancas, preferentemente separando por categorías 1) papel y cartón, 2) plásticos suaves y rígidos, 3) latas y metales, 4) botellas y vidrio, 5) los periódicos deberán ser amarrados en paquetes semanales.

B) La basura orgánica deberá ser depositada y tratada en el área correspondiente dentro de cada propiedad.

C) Los Asociados colocarán la basura en bolsas plásticas y la guardarán en sus predios hasta que ésta sea recogida por el transporte de limpia que suministra la Asociación. Cuando la basura sea colocada en el exterior de una propiedad y algún animal rompa la bolsa o la desperdigue, el Asociado que haya colocado esa basura será responsable de su recolección.

D) Las hojas secas no son basura. Los colonos deberán recoger las hojas secas de sus predios y de los caminos frente a ellos, y colocarlas en bolsas que podrán entregar en el Vivero para su trituración.

SERVICIO TELEFÓNICO Y DE DATOS

Artículo 29 Toda reparación o instalación de la red telefónica y de datos deberá ser realizada por la compañía prestadora del servicio, por lo que los Asociados se abstendrán de realizarla de manera directa. Cuando existan desperfectos en el funcionamiento de la red, estos deberán hacerse del conocimiento de la Asociación para que ésta sea quién realice las gestiones para su reparación ante la compañía prestadora del servicio.

GESTORÍA

Artículo 30 La Asociación podrá asesorar a los Asociados, que se encuentren en pleno goce de sus derechos estatutarios, en la contratación, operación y reparación de servicios como la luz, el teléfono e internet, agua potable, impuesto predial y otros similares.

CONVENIOS CON TERCEROS EN BENEFICIO DE LOS ASOCIADOS

Artículo31 La Asociación podrá celebrar convenios con terceros que beneficien a los Asociados que se encuentre en pleno goce de sus derechos estatutarios, otorgándoles mayor plazo de garantía, descuentos y/o reducciones de precio, a efecto de que los asociados puedan adquirir seguros de protección para sus automóviles, sus propiedades, gastos médicos, alimento para perros o caballos, ropa de trabajo para jardineros, llantas automotrices, etc. Estos convenios no podrán constituir compromiso alguno para la Asociación, ni le implicarán asumir responsabilidad por la calidad de los bienes o servicios prestados por los terceros.

Los Asociados podrán hacer uso de estos beneficios libremente cuando así lo desean.

La Asociación informará oportunamente a los Asociados respecto de los convenios que al efecto vaya celebrando con terceros.

CAPITULO V. DE LAS CUOTAS DE LOS ASOCIADOS

Artículo 32 Los saldos por cuotas de mantenimiento, obras de infraestructura o por cualquier otro concepto, que hubieran sido fijados por el Estatuto y/o por la Asamblea General, que no sean cubiertos en el plazo fijado por los mismos, estarán sujetos a ajuste o actualización o a la causación de cuotas compensatorias o intereses según lo establezca la propia Asamblea General.

El Consejo Directivo no podrá, por ningún motivo, condonar total o parcialmente las cuotas de mantenimiento ordinario, por infraestructura o extraordinarias que haya aprobado la Asamblea General. En el caso de las cuotas compensatorias, de actualización, de ajuste, intereses, o intereses moratorios, solo habrá condonaciones cuando se cuente con la autorización de la Asamblea General. Con el fin de mantener la equidad entre los Asociados y Colonos, no se podrán conceder beneficios particulares de ninguna índole a algún Asociado, Colono o Grupo de ellos.

Articulo 33 Las cuotas de mantenimiento ordinario que anualmente fija la Asamblea deberán pagarse en la forma y términos establecidos por la misma.

Cuando algún Asociado no esté en posibilidades de pagar oportunamente el importe de las cuotas extraordinarias o de infraestructura y lo haga saber, por escrito, a la Asociación dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que debía realizar su pago, y siempre que se trate de causas de fuerza mayor, podrá gozar de un plazo de 12 meses para realizar el pago correspondiente, en el entendido que se le cobraran las cuotas compensatorias que determine la Asamblea

Cuando algún Asociado haya incumplido en el pago de sus cuotas sin dar el aviso señalado en el párrafo anterior y desee regularizar sus adeudos, gozará de un plazo de 6 meses para pagarlos. En estos casos su adeudo se ajustará o actualizará con las cuotas compensatorias o intereses moratorios establecidos por la Asamblea General, desde la fecha en que debió hacer su pago y hasta la fecha en que celebre el convenio de pago con la Asociación y, a partir de ese momento, causará las cuotas compensatorias a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 34 Cuando algún Asociado desee cubrir en parcialidades sus cuotas atrasadas, deberá celebrar convenio con la Asociación y otorgar las garantías correspondientes a su pago.

La Asociación aceptará como la garantía de pago a que se refiere el párrafo anterior, pagarés, vouchers de tarjeta de crédito o cheques expedidos y firmados por el Asociado cobraderos dentro de los 30 días siguientes a su fecha de expedición, o fianza de cumplimiento expedida por compañía afianzadora autorizada.

En los casos en que un Asociado garantice, conforme a lo antes señalado, el compromiso de pago de sus adeudos, se le restituirán de inmediato sus derechos

Estatutarios. En caso contrario, sus derechos se le restituirán hasta que termine de realizar el pago de sus adeudos.

CAPITULO VI. DE LOS ANIMALES

Artículo 35 Los Asociados podrán tener dentro de sus propiedades animales de compañía y de producción pecuaria. Éstos deberán cumplir con el Registro Único de Animales de Compañía (RUAC) y además ser registrados ante la Asociación.

Los animales no deberán estar fuera de los predios. En caso de tránsito, deberán estar acompañados por una persona responsable y capaz de controlarlos y traer correa, collar y placa de identificación incluyendo su número de registro. A fin de mantener limpios los caminos, los Asociados y/o Colonos deberán levantar los excrementos de sus mascotas y animales, incluyendo a los caballos.

Quienes tengan animales en sus propiedades se comprometen a tenerlos dentro de su predio, con una placa con los datos del propietario, a mantenerlos vacunados y con la vigilancia veterinaria necesaria para que no propaguen enfermedades o plagas, así como a tenerlos bajo control para evitar que éstos puedan infringir daños a cualquier persona o bienes dentro de Tlalpuente. El Asociado propietario de un animal que ataque a alguna persona o sus bienes estará obligado a responder por los daños causados y a retirar de Tlalpuente a dicho animal, salvo que el ataque haya ocurrido contra un delincuente y dentro de la propiedad del Asociado.

Con el objeto de respetar y propiciar el desarrollo de la vida silvestre del lugar, en las noches todos los animales deberán estar guardados dentro de las casas o los lugares apropiados para ese propósito.

Todo propietario de animales está obligado a mantenerlos con su cuadro de medicina preventiva vigente (vacunados y desparasitados) de acuerdo a la especie de que se trate y con la vigilancia veterinaria necesaria para que no propaguen enfermedades o plagas, así como a proporcionarles agua limpia y fresca en todo momento, alimento balanceado, protección contra condiciones climáticas adversas, un espacio que le permita libertad de movimiento y condiciones que propicien su protección y cuidado con el fin de garantizar el bienestar animal y una buena calidad de vida.

Cada año, el propietario deberá entregar a la administración copia del carnet de vacunación para verificar el cumplimiento de dichas actividades.

El propietario deberá tomar las medidas de higiene necesarias para evitar malos olores y/o la presencia de plagas, así como minimizar los ruidos que pudieran ocasionar molestias a los vecinos.

Los animales exóticos y silvestres deberán también ser registrados ante la Asociación y contar con el registro ante la Dirección General de Vida Silvestre en la SEMARNAT. Deberán además disponer de un lugar adecuado para su cuidado y manejo, y que no represente una molestia ni peligro para los vecinos.

El propietario entregará a la administración un plan de manejo para las heces de sus animales. Este plan deberá describir el método de eliminación de los desechos, a fin de mitigar los impactos negativos sobre la salud y el medio ambiente.

Articulo 36 La Asociación proporcionará el apoyo legal a la persona que haya sido atacada por algún animal dentro de Tlalpuente, a efecto de que los hechos no queden sin denunciarse ante las autoridades competentes y prestará a éstas todo el apoyo que se le requiera para llevar a cabo la investigación conducente.

Así mismo, la Asociación tomará a su cargo los trámites y gestiones necesarios para lograr que el animal que realizó el ataque sea retirado de Tlalpuente.

Articulo 37 Cuando se encuentren animales sueltos, éstos se harán llegar a su propietario o se le avisará a éste en dónde se encuentra su animal a fin de que proceda a asegurarlo. Cuando no se tenga registro de quién es el propietario, el personal de seguridad y vigilancia procederá a asegurarlo y la Asociación tratará de encontrar al dueño, si esto no resulta posible dentro de las 48 horas siguientes, la Asociación contactará con las Asociaciones protectoras de animales para su donación. De no obtener respuesta favorable de alguna de ellas dentro de las 48 horas siguientes, solicitará la intervención de los servicios públicos de las autoridades de la Alcaldía de Tlalpan y/o de la CDMX, buscando evitar, en lo posible, el maltrato a los animales.

CAPITULO VII. DE LA CONVIVENCIA DIARIA

Articulo 38 A fin de mantener una sólida y organizada convivencia diaria, los Asociados y/o Colonos están de acuerdo en respetar y hacer respetar por sus trabajadores y visitas, las siguientes normas:

A) La velocidad máxima autorizada dentro de Tlalpuente para todo tipo de vehículos automotores será de 30 kilómetros por hora. Al encontrar un peatón sobre el camino, los conductores deberán reducir la velocidad a un máximo de 15 kilómetros por hora. Al conductor que reciba tres denuncias comprobadas por exceso de velocidad, le será suspendida hasta por treinta días su tarjeta de acceso.
B) Todo vehículo automotor que circule dentro de Tlalpuente deberá hacerlo con el escape cerrado. No se permiten vehículos con escape abierto o deportivo.
C) El uso de motocicletas, trimotos o cuatrimotos no está permitido, salvo en tránsito y/o para el personal de seguridad y vigilancia.
D) Los caminos son para circular por ellos a fin de que los Asociados lleven a cabo sus actividades diarias. En consecuencia, no se podrán utilizar como circuito deportivo ni como pista para vehículos automotores o para otro tipo de vehículos tales como avalanchas, carritos de patines, patinetas, etc.
E) Los caminos dentro de Tlalpuente existen gracias a que los Asociados han permitido que, sobre sus terrenos, pasen dichos caminos. Igualmente, un número importante de los Colonos han metido sus bardas respecto del límite de sus terrenos a fin de que todos los Asociados, Colonos y visitas, podamos transitar cómodamente por los caminos y exista lugar de estacionamiento temporal para sus visitas. Los colonos deberán estacionar sus autos dentro de su casa. Sus visitantes deberán estacionar sus autos, sin bloquear o estorbar el camino, en la propiedad del Colono correspondiente, incluyendo

su berma. De no tener espacio suficiente, deberá solicitar la autorización de sus vecinos o de la Asociación, según corresponda, para ocupar temporalmente otro espacio. Nadie, por ninguna causa, podrá cerrar o bloquear caminos, ya sea con rejas, piedras, cadenas u otro tipo de objetos. Al Asociado que infrinja esta norma no le será permitido circular con su vehículo por Tlalpuente y no se le otorgarán servicios de ninguna naturaleza en tanto persista en el bloqueo de las vialidades, independientemente de las acciones legales que puedan instrumentarse en su contra.

F) Queda prohibido el uso de bocinas exteriores, radios a volumen excesivo, prácticas de tiro al blanco con armas de fuego y otros ruidos contaminantes. El propietario de una construcción será responsable de controlar el volumen de los radios de los trabajadores. En caso de eventos familiares en el exterior, éstos deberán buscar el afectar lo menos posible a los vecinos y la fauna, y terminar antes de las 10 PM excepto los viernes y sábados que excepcionalmente podrán prolongarse hasta las 2 AM del día siguiente.

G) Está totalmente prohibido llevar a cabo eventos de paga o de terceros.

H) Está totalmente prohibida la cacería o exterminio de la fauna local.

I) Los motores de combustión interna o eléctricos, tales como plantas de luz, bombas, podadoras, sopladoras, etc. que causen ruido, deberán estar provistos de silenciadores de ruido. Las plantas de luz deberán utilizar silenciadores tipo hospital. Los Asociados estarán obligados a corregir, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la queja fundada de algún vecino, el problema de ruido excesivo que hagan sus equipos.

J) Se prohíbe tirar cualquier tipo de desechos sólidos o líquidos en los caminos o en los lotes deshabitados.

K) No se permite la quema de hojas, basura o materiales tóxicos en los predios.

L) No se permite el riego con el agua de la red de agua potable de áreas verdes, boscosas o terrenos destinados a fines agrícolas, y tampoco con la proveniente de fosas sépticas.

M) Todo anuncio que sea colocado en las vías públicas o adentro de los predios particulares, pero con impacto visual en vías y áreas públicas deberá ser previamente aprobado por la Asociación. En caso contrario será retirado sin previo aviso y los gastos generados por ello serán cargados al Asociado.

N) Cuando se realicen reuniones con un número de asistentes superior a 20 personas, deberá notificarse a la caseta de vigilancia con 24 horas de anticipación la lista de las personas visitantes, a efecto de que se les facilite la entrada y se les puedan dar claras instrucciones de cómo llegar a la casa o predio visitado. Igualmente deberán tomarse las medidas necesarias para que los invitados puedan estacionar sus automóviles sin obstruir los caminos ni circular en sentido contrario. No se permite colocar en árboles, bardas o alambradas, letreros o señales indicativas de cómo llegar al domicilio en que se celebra una fiesta o reunión. La Asociación retirará los letreros que encuentre en estas circunstancias. Si el Asociado lo desea, los vigilantes entregarán a los invitados a la fiesta el plano de acceso que el Asociado les haya proporcionado para tal efecto, en copias suficientes.

O) De acuerdo a convenios establecidos con comunidades vecinas y previa autorización de la Asamblea, se permitirá el libre paso de los colonos de esas comunidades por las vialidades de Tlalpuente, siempre y cuando estén al corriente en el pago de las aportaciones que les correspondan.

P) Se requerirá la autorización de los propietarios de los predios y de la Asociación para que empresas dedicadas a filmaciones televisivas o de otra índole ingresen a Tlalpuente. El horario de filmación será de lunes a viernes de 8:00 a 20:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas**.** No se permiten las tomas con reflectores, ni en los caminos, ni afuera del predio del Asociado que autorizó la entrada del equipo de filmación. El Asociado será responsable del

pago de la cuota que determine la Asamblea. No se permitirá que los vehículos transiten en sentido contrario dentro de Tlalpuente, por lo que si no les es posible entrar por Camino Real, no se les permitirá el acceso. El Asociado propietario del predio en que se lleve a cabo la filmación será responsable de los daños que ocasionen los vehículos de las empresas de filmación a las propiedades de otros Colonos, así como que los vehículos sean estacionados dentro de su predio o dentro de algún otro predio que para tal efecto les sea autorizado por el propietario correspondiente. La entrada de los vehículos de filmación deberá ser autorizada por el Vocal de Seguridad y Vigilancia, por el Presidente o por el Vicepresidente de la Asociación. Cuando durante una filmación no se cumpla con lo señalado en este inciso, no se volverá a autorizar la entrada de los equipos de filmación a la propiedad de que se trate.

CAPITULO VIII. INCENDIOS FORESTALES

Artículo 39 No se permiten dentro de Tlalpuente fogatas o fuegos a cielo abierto, ni la quema de cohetes o fuegos artificiales.

Artículo 40 Cada casa deberá tener la cantidad suficiente de arena, extinguidores y palas que sea necesaria para combatir un incendio dentro de la misma. La Asociación contará con el equipo suficiente y adecuado para combatir incendios forestales o en construcciones hasta que llegue personal y equipo especializado del cuerpo de Bomberos.

Artículo 41 La Asociación deberá conservar en todo momento, debidamente actualizado, un censo de los depósitos de agua potable y pluvial existentes en cada predio a efecto de poder utilizar el agua de los mismos para extinguir un incendio.

Loa Asociados vecinos a un predio en el que se desarrolle un incendio ofrecerán todo tipo de facilidades al personal de la Asociación y al de seguridad y vigilancia, a efecto de que puedan utilizar el agua de sus cisternas o depósitos, para combatir un incendio.

CAPÍTULO IX. CONSTRUCCIONES

Tlalpuente está localizado dentro de la Alcaldía de Tlalpan en la Ciudad de México y, por tanto, está sujeta a las normas y reglamentos de la CDMX y de la Alcaldía. Sin embargo, por las condiciones especiales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Tlalpuente, por los acuerdos con el Gobierno de la Ciudad y por acuerdos de Asamblea, se han establecido adicionalmente las siguientes normas:

1. GENERALES

1.1 Los Asociados que lleven a cabo construcciones nuevas o ampliaciones de las existentes, dentro de la ZEDEC Tlalpuente, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Acuerdo de la creación de la ZEDEC, con las disposiciones estatutarias, con el Reglamento General, con el Reglamento de Construcciones de la CDMX, las normas relativas a la protección ambiental y uso de suelo y las demás aplicables, así como las que se aprueben por la Asamblea General.

1.2 El Consejo Directivo de la Asociación Civil de los Colonos de Tlalpuente A.C. es el responsable de revisar y dar su visto bueno a todas las obras y de promover, contratar y ejecutar las obras públicas, previa consulta y aprobación de la Asamblea General.
1.3 Cualquier obra deberá ser notificada al Consejo Directivo y deberá obtener constancia de no adeudos ante la Asociación.
1.4 Para los predios ubicados en la ladera del camino AMACAMPO, en el extremo sur de Tlalpuente, queda restringida la construcción hasta contar con la posibilidad de dotar a los terrenos con vialidad y servicios, con el visto bueno de la Asamblea General y con la opinión técnica de las autoridades competentes. Las construcciones en estos predios estarán limitadas a un solo nivel.

2. DEL PROCESO DE REVISIÓN DE PROYECTOS.

2.1 Se ha establecido un proceso de revisión de proyectos para asegurar que toda construcción en Tlalpuente cumpla con los requisitos de los criterios de diseño establecidos en este Reglamento y así poder obtener la manifestación o licencia de construcción.

Esta revisión es necesaria para toda obra nueva, así como para cualquier cambio, ampliación o renovación a cualquier elemento dentro de los terrenos en Tlalpuente.

Este proceso de revisión se divide en cuatro etapas :

1) Orientación dela Vocalía o Comité de Obras y Planeación.
2) Revisión del proyecto conceptual
3) Revisión del proyecto ejecutivo
4) Verificación de la obra

Para iniciar la revisión del proyecto deberán realizarse los siguientes pasos y presentarse los siguientes documentos :

1) Acreditar debidamente la propiedad con la escritura pública o documentación oficial correspondiente.
2) Acreditar mediante carta expedida por la Asociación de Colonos el no tener adeudo alguno.
3) Solicitud por escrito la revisión de proyecto, incluyendo el número de ZEDEC que ostente el predio.
4) Conocer y firmar de conocimiento y aceptación del Estatuto, Reglamento General y presente reglamento.

3. DE LOS REQUISITOS PARA LA SOLICITUD

3.1 Etapa 1) Orientación

Antes de iniciar el proyecto, el colono deberá solicitar a la Vocalía o Comité de Obras y Planeación una sesión de orientación de diseño con el propietario y su arquitecto, ingeniero y/o contratista. Esta sesión incluirá la discusión del concepto arquitectónico, los criterios de diseño para el terreno en cuestión y el proceso de revisión y autorización del proyecto.

3.2 Etapa 2) Revisión del Proyecto Conceptual

Cuando se tenga el proyecto conceptual, los planos conceptuales deben ser presentados a la Vocalía o Comité de Obras y Planeación para revisión. Esta revisión incluirá, entre otros, una visita al terreno, la revisión de la arquitectura, del diseño exterior y de la topografía del terreno.

El objetivo de esta revisión será proporcionar al propietario y al arquitecto, antes de llevar a cabo el proyecto ejecutivo, una confirmación escrita de que el diseño conceptual es aceptable. Esta

revisión también proporcionará una lista de puntos específicos que deberán ser resueltos para que se pueda dar la autorización final al proyecto.

Para esta revisión, deben presentarse 3 (tres) juegos de planos conceptuales, dibujados a una escala mínima de 1:100. Cuando sea negada la autorización del proyecto, deberán corregirse los puntos señalados en la negativa y solicitar otra revisión. Una autorización condicional permitirá que el proceso de diseño continúe hasta la siguiente etapa de revisión, sujeto a que las condicionantes impuestas sean resueltas antes de la siguiente presentación.

Las solicitudes informales o parciales son recomendables para una comunicación y solución tempranas. Sin embargo, las respuestas verbales a solicitudes informales o parciales no serán oficiales y estarán sujetas a cambios en una respuesta por escrito.

Los planos deberán incluir lo siguiente :

1) Indicar todas las colindancias, separaciones, derechos de vía y límites del área construible.
2) Indicar todas las construcciones, accesos vehiculares y peatonales, patios, atrios, terrazas y cualquier otro elemento sobre el nivel del terreno.
3) Indicar un plano de ubicación mostrando la relación del terreno con el resto de Tlalpuente.
4) Demostrar que el diseño de los exteriores y de la barda hacia el camino cumplen con los criterios de diseño de los caminos de Tlalpuente.
5) Indicar los niveles del terreno existentes y los propuestos.
6) Indicar el tratamiento de pendientes y el concepto del sistema de drenaje pluvial hacia cisternas o pozos de infiltración con trampas para hojas, ramas, arena y tierra.

Plantas arquitectónicas conceptuales :

1) Indicar la distribución y ubicación de las construcciones, terrazas, cocheras y cualquier otra estructura y área impermeable propuestas.
2) Indicar el área total construida en metros cuadrados de todo espacio techado.
3) Indicar el nivel de piso terminado de todos los niveles, terrazas, etc.

Planta conceptual de techos :

Indicar todos los techos propuestos con las pendientes y altura de las cumbreras, así como cualquier condición especial.

Alzados conceptuales :

1) Proporcionar un mínimo de dos fachadas principales de toda construcción propuesta.
2) Indicar alturas máximas de la construcción.
3) Indicar el concepto de acabados, colores y texturas.

Cortes conceptuales :

1) Proporcionar un mínimo de dos cortes, uno longitudinal y otro transversal, del terreno y la construcción principal.
2) Indicar niveles, pendientes y alturas importantes.
3) Se recomienda presentar apuntes en perspectiva, maqueta del terreno con volúmenes de construcción y vegetación existente.

Una vez cubiertos todos los requisitos de documentación, se deberá efectuar en la caseta de administración el pago del 50% de la cuota de construcción para que se inicie el proceso de revisión del proyecto y, en su caso, se proceda a otorgar el visto bueno, aclarando que la vigencia de ese visto bueno, una vez aprobado, será de 1 (un) año por lo que, en caso de no iniciarse la obra en este plazo, será necesario renovar dicho visto bueno..

La Vocalía o Comité de Obras y Planeación tendrá dos semanas para revisar los planos conceptuales y emitir su opinión. Durante este periodo se exhibirá una copia del proyecto conceptual en la caseta a la comunidad para conocer sus opiniones.

3.3 Etapa 3) Revisión del Proyecto Ejecutivo

Cuando se tengan los planos ejecutivos y todas las especificaciones, éstos deberán ser presentados a la Vocalía o al Comité para ser revisados y, en su caso, aprobados. La revisión cubrirá todo el diseño necesario para la construcción, incluyendo planificación, topografía, instalaciones, solución arquitectónica, diseño de paisaje, bardas, equipo mecánico y alumbrado que deberá ser el adecuado (color ámbar, no fluorecente y con una temperatura de color inferior a 2,500 grados Kelvin).

Para esta revisión se deberán presentar 3 (tres) juegos de planos ejecutivos, conteniendo la siguiente documentación :

Planta final de conjunto :

1) Indicar la ubicación definitiva de todas las estructuras, terrazas, patios, accesos vehiculares y peatonales e indicar distancias entre las superficies construidas e impermeables y los límites de separación y colindancias.
2) Indicar ubicación de todo equipo mecánico que no sea subterráneo, incluyendo transformadores eléctricos, tanques de gas, tinacos, filtros, equipo de riego, etc.
3) Indicar los niveles definitivos del terreno, sus contornos y el tratamiento de pendientes.

Plantas arquitectónicas :

1) Plantas arquitectónicas y detalles constructivos para todas las estructuras propuestas.
2) Indicar el área total en metros cuadrados de toda superficie construida, y el nivel de piso terminado para todos los pisos, terrazas, patios, etc.
3) Alzados definitivos de todas las estructuras propuestas, indicando acabados y colores exteriores, así como alturas máximas.
4) Dos cortes del terreno y construcción principal, indicando alturas máximas.
5) Indicar la localización de cisternas, diagramas definitivos de instalación hidráulica y sanitaria con sistema de captación, conducción, filtrado y almacenamiento adecuado de agua pluvial, así como el sistema de reciclamiento de jabonosas y/o servidas, drenaje de la demasía pluvial a pozos de infiltración con trampas adecuadas.
6) Proporcionar un muestrario final de todos los acabados y colores exteriores que serán utilizados.
7) Presentar diagrama de ubicación y tipo de luz para todo alumbrado exterior (color ámbar, no fluorecente y con una temperatura de color inferior a 2,500 grados Kelvin).
8) Presentar todas las especificaciones escritas para la construcción y memoria de cálculo.
9) Planos estructurales debidamente firmados por perito responsable.
10) Manifestación de impacto ambiental y visual.
11) Estudio hidrológico del terreno.
12) Estudio solicitado por la CORENADER o la autoridad responsable correspondiente.

Cuando los proyectos reúnan las especificaciones reglamentarias, la Vocalía o el Comité de Planeación y Obras contará con un plazo de dos semanas para dar su fallo definitivo y entregará 2 (dos) juegos de copias del proyecto sellados, firmados y fechados. Previo a la recepción de la documentación, el colono deberá haber hecho el pago del 50% restante de la cuota correspondiente.

Una vez obtenido el visto bueno de la Asociación de Colonos, y antes de iniciar la obra, deberá procederse a tramitar la manifestación o licencia de construcción ante las autoridades, presentando los planos sellados por la Asociación. NO DEBERA INICIARSE NINGÚN TRABAJO U OBRA SIN ENTREGAR COPIA DE LA MANIFESTACIÓN O LICENCIA CORRESPONDIENTE A LA ASOCIACIÓN DE COLONOS. EN CASO CONTRARIO, EL CONSEJO DIRECTIVO TENDRA LA FACULTAD DE IMPEDIR EL PASO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DENUNCIAR Y SOLICITAR ANTE LAS AUTORIDADES LA CLAUSURA DE DICHA OBRA.

3.4 Etapa 4) Verificación en Obra

Durante el proceso de la obra, se deberán cumplir y verificar los siguientes requisitos :

1) El horario autorizado para la realización de cualquier trabajo y/o surtimiento de material es de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas exclusivamente.
2) Durante el desarrollo de la construcción y desde su inicio, los trabajadores deberán contar con letrinas y agua potable de pipas, así como una estufa de gas proporcionados por el propietario. El responsable de la obra deberá entregar semanalmente a la Administración el registro y listado de los trabajadores quienes en todo momento deberán portar a la vista el gafete de identificación correspondiente.
3) Toda el agua para el proceso de construcción deberá ser exclusivamente de pipas, mientras se construyen las captaciones y cisternas y se obtiene agua de captación pluvial. NUNCA podrá utilizarse agua potable de la RED.
4) Los materiales de construcción y bodegas deberán ubicarse a una distancia mínima de 10 metros de los caminos.
5) La Vocalía o Comité revisará periódicamente el desarrollo de la obra a fin de vigilar su estricto apego al proyecto autorizado. Para los trabajos de topografía se prohíbe afectar el bosque y terreno fuera del área de desplante autorizada para la obra.
6) Cualquier modificación realizada en obra deberá ser presentada a la Vocalía o Comité para ser aprobada ANTES DE SU CONSTRUCCION.
7) Al concluir la construcción deberá darse aviso de terminación de obra a la Asociación de Colonos y a las autoridades de la Ciudad para poder habitar la casa.
8) La Asociación de Colonos realizará una ultima visita con el propietario para verificar que se ha cumplido con lo establecido, verificará que no haya adeudos con la Asociación incluyendo las aportaciones para infraestructuras de agua, energía eléctrica, teléfono, etc., y sólo entonces otorgará una carta de autorización de ocupación y una dirigida a cada una de las dependencias correspondientes a la contratación de servicios para que procedan a su conexión.

4. DE LAS REMODELACIONES Y AMPLIACIONES

4.1 Para toda remodelación, modificación y/o ampliación de construcciones, se deberán presentar los proyectos a la Vocalía o Comité de Obras y Planeación y proceder de igual forma que una obra nueva.

4.2 Para el caso de obras de mantenimiento, se deberá avisar por escrito a la administración sobre la cantidad y tipo de materiales que se utilizarán, a fin de permitir el acceso de los

mismos. El colono en todo momento permitirá el acceso de personal de la Asociación de Colonos para supervisión.

5. DE LAS SESIONES DE REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

La Vocalía o Comité de Obras y Planeación, sesionará por lo menos una vez al mes, los primeros martes de cada mes, para efecto de revisión, discusión y/o autorización de proyectos. Los Colonos interesados podrán asistir a estas reuniones en compañía de su arquitecto, ingeniero y/o contratista.

DISEÑO CONCEPTUAL

Uno de los principales objetivos de Tlalpuente es el de lograr ser una comunidad con ecotécnias dirigidas a la conservación y mejoramiento del medio ambiente. De esta manera, Tlalpuente se compromete con las autoridades de la Ciudad, al manejo adecuado de la basura, vigilancia y cuidado del bosque así como a la administración racional de los servicios de agua, electricidad, teléfono y datos.

1. Diseño de Caminos Internos

1.1 De acuerdo con la normatividad aplicable a Tlalpuente, la colonia no deberá tener vías públicas. La Asociación de Colonos solamente podrá autorizar caminos internos, Todos los caminos deberán ser construidos conforme al PLAN ZEDEC. Cualquier modificación deberá ser originada únicamente para una mejor opción en cuanto a costo, longitud, distribución de flujo o mejoramiento de la circulación en su conjunto. Ningún particular podrá construir, ni reparar, ni cambiar trazo y, mucho menos, bloquear los caminos de uso común. Por disposiciones del PLAN ZEDEC, ninguna vialidad en Tlalpuente deberá continuarse a zonas vecinas. Todos los caminos vecinales en Tlalpuente dan servidumbre de paso a la comunidad y son propiedad de los colonos.

1.2 Para proteger el bosque reduciendo al máximo la superficie alterada por vialidad, los caminos tendrán un ancho de solo 4 (cuatro) metros incluyendo la retención del adoquín. Por lo cual, el estacionamiento de los vehículos de los propietarios y visitantes deberá hacerse obligatoriamente en el interior de los predios o en la berma de servicios dejada exprofeso por cada propietario para tal propósito.

1.3 A partir del retén del adoquín se debe respetar una franja mínima de 3 metros de ancho a cada lado, para protección peatonal, construcción de veredas, estacionamiento temporal de los visitantes al predio correspondiente, libramientos vehiculares y permitir el paso de los servicios generales (“berma de servicios”). Cada predio deberá conceder esta superficie, que además deberá arbolar y mantener adecuadamente bajo la supervisión de la Asociación de Colonos.
Los colonos cuyos visitantes requieran de estacionamiento temporal deberán hacerlo dentro de la berma de servicios correspondiente al predio de dicho colono y no en la berma de servicios correspondiente a otros colonos.

1.4 Los caminos de caballos y peatones tendrán un ancho de 3 (tres) metros, serán de terracería y quedarán cubiertos con arena negra gruesa. La circulación de vehículos de motor por estos caminos deberá ser a una velocidad máxima de 10 Kilómetros por hora.

1.5 Las vialidades serán de adocreto o ecocreto en forma de cruz, gris obscuro, con el retén en piedra basáltica negra, con cuneta para respetar el cauce natural del agua pluvial.

1.6 Es facultad de la Asociación de Colonos determinar el uso de suelo que más convenga a las franjas laterales (veredas peatonales), libramientos vehiculares, etc.

1.7 Las Casetas de Apoyo a la Vigilancia deberán ser circulares, construidas en piedra cantera, con elementos de madera y techumbre a 4 (cuatro) aguas y se ubicarán en lugares estratégicos que no impidan el adecuado tránsito y operación en los caminos.

1.8 El señalamiento de las vialidades será por cuenta de la Asociación de Colonos que deberá colocar los letreros necesarios para que colonos y visitantes se ubiquen dentro del desarrollo, éstos deberán ser de madera en color oscuro, con letras amarillas y tipografía rústica.

2. Alumbrado Público e Instalaciones

2.1 Con el objeto de dar a la fauna y flora de Tlalpuente sus horas normales de descanso, no se permitirá ningún tipo de alumbrado público en las vialidades.

2.2 Toda infraestructura será oculta y pagada por aportaciones de colonos. Todas las instalaciones y redes públicas son propiedad de la Asociación de Colonos y únicamente a ella corresponde su autorización, construcción, operación, modificación o revisión.

PLANEACIÓN Y USO DEL SUELO

El estricto respeto a las normas urbanas es la expresión concreta de la cuádruple responsabilidad con la comunidad, con el bosque, con los vecinos y con la Ciudad. Para garantizar el respeto al bien común, la Asociación de Colonos se reserva el derecho de revisar y dar el visto bueno a todas las obras públicas, comunitarias y privadas.

1. LOS USOS

1.1 En Tlalpuente solamente está permitido el uso habitacional unifamiliar, es decir, una casa habitación para una sola familia dentro de un mismo predio. No está permitida la construcción de espacios de vivienda adicionales y, tampoco, la subdivisión a predios con superficies inferiores a 5,000 metros cuadrados.

1.2 La Asociación de Colonos revisará y, en su caso, autorizará cuando correspondan, las propuestas para la construcción y operación de servicios de uso general, los cuales deberán antes ser puestos a consideración de la Comunidad.

2. ÁREAS LIBRES

2.1 Las zonas federales deberán ser respetadas y por ningún motivo podrá edificarse en las áreas de influencia de las torres de alta tensión y en las márgenes del Río San Buenaventura que tendrán que quedar libres cuando menos 5 metros a partir del borde superior del río como precaución para el caso de tromba y/o desbordamiento.

2.2 Las construcciones no deberán obstaculizar las vistas de los vecinos establecidos con anterioridad.

2.3 Deberán dejarse 12 metros libres como mínimo entre la construcción y el lindero con vialidad primaria, 6 metros como mínimo entre la construcción y la vialidad de los caminos privados y retornos, y 5 metros como mínimo entre la construcción y la colindancia con vecinos. Sin embargo se podrán establecer acuerdos por escrito entre colonos que les permita construir a menor distancia o junto a las colindancias cuando las circunstancias lo ameriten. Estos acuerdos deberán ser registrados ante la Asociación de Colonos y serán indisolubles.

3. ÁREAS CONSTRUIBLES

3.1 Se considerará área construida toda superficie que impida la infiltración del agua al subsuelo.

3.2 La construcción máxima será equivalente al 10% de la superficie del terreno incluyendo la totalidad de áreas cubiertas.

3.3 Las construcciones deberán tener una superficie de desplante igual o menor al 5% de la superficie del terreno, o del 8% en los casos de construcciones de una sola planta. En los casos de terrenos muy arbolados y con el fin de proteger el mayor número de árboles, estos porcentajes podrán ser disminuidos a juicio del Consejo Directivo.

3.4 No contarán como metros cuadrados de construcción lo siguiente siempre y cuando la suma de cualesquiera de los conceptos sea inferior al 5% de la superficie del terreno :
Caminos interiores de acceso y garajes que deberán ser de materiales permeables (Máximo 3%)
Terrazas con altura superior a 1.50 m sobre el piso y de material permeable (Máximo 2%).

3.5 Los invernaderos eco técnicos, los estanques y cisternas de almacenamiento de agua pluvial y grises, y las cisternas de agua potable que se encuentren debajo de las casas o cubiertas con un cubre piso vegetal de cuando menos un metro de espesor, se considerarán exentas de esta norma.

3.6 Para mantener las condiciones apropiadas de humedad, infiltración y asoleamiento, no se permitirá la construcción de canchas deportivas y/o piscinas.

4. ÁREAS VERDES

Para mantener las condiciones de humedad que hacen posible el equilibrio ecológico, solamente podrá alterarse el 20% del exterior del predio (incluyendo el acceso) con pasto, hortalizas o siembras; el resto deberá permanecer con vegetación endógena y con las características naturales del terreno.

5. LOTES SUBDIVIDIDOS

5.1 Los lotes deberán tener un mínimo de 5,000 metros cuadrados, incluyendo áreas cedidas para caminos, derechos de vía y berma de servicios. La Asociación de Colonos promoverá entre los propietarios de lotes menores a esta superficie la fusión de los colindantes con el fin de no incrementar la densidad de construcción en la zona.

5.2 Únicamente se autorizarán construcciones en predios menores de 5,000 metros cuadrados a aquellos predios divididos previamente a la emisión del ZEDEC (30 de julio de 1987) o que estén asentados oficialmente en el plano del PLAN (ZEDEC) Tlalpuente.

6. PENDIENTES Y TERRACEADOS

6.1. La topografía final de cada lote deberá apegarse a los siguientes requisitos :

1) No se permitirá ningún trabajo de nivelación fuera de las colindancias.
2) Se deberá minimizar el trabajo de nivelación del terreno natural para evitar modificación a las bajadas naturales de agua.
3) Los niveles y pendientes definitivos de un lote deberán ser compatibles con los niveles y pendientes existentes de los caminos y los lotes colindantes.
4) Las pendientes creadas artificialmente deberán integrarse a las pendientes naturales para evitar ángulos y cantos artificiales que modifiquen el cauce de las bajadas de agua naturales.

7. DRENAJES Y DESAGÜES

A lo largo de los años, el bosque ha construido sus escurrimientos de un modo natural y sabio. Por eso es indispensable respetar todo escurrimiento natural. Los que generen las construcciones deben ser infiltrados dentro del mismo predio con trampas para basura y a los pozos de infiltración que requiera el estudio hidrológico de permeabilidad. Se deberá tener especial cuidado de no obstruir los escurrimientos naturales, así como las cunetas de los caminos, al hacer los accesos a los predios.

8. MUROS DE CONTENCIÓN

Los muros de contención deben ajustarse a los siguientes criterios de diseño :

1) Deberán estar remetidos 5 metros como mínimo del retén del adoquín. La altura máxima será de 3.0 metros sobre el nivel de la pendiente.
2) Las pendientes mayores a los 3 metros de altura requerirán de varios muros de contención separados por una franja de vegetación con un ancho mínimo de 1 metro.
3) Los muros de contención visibles desde el camino deberán estar recubiertos de piedra natural.
4) Para rematar los muros de contención se podrá utilizar un chapeado con piedra natural.

9. ACCESOS VEHICULARES

9.1 Los colonos deberán solicitar autorización para construir caminos dentro de sus predios.

9.2 Los ingresos vehiculares a las casas deberán permitir el estacionamiento de un vehículo grande entre el camino y la puerta, remetiendo la puerta 4 metros de la cerca perimetral. Se deberá tener cuidado de no bloquear los escurrimientos naturales así como las cunetas.

9.3 Las viviendas deberán contar con áreas de estacionamiento suficientes para los automóviles de los habitantes de la casa e, incluyendo la berma de servicios correspondiente al predio, para un número suficiente y razonable de visitas.

9.4 Los accesos y estacionamientos deberán ser cubiertos con materiales permeables o cubre pisos vegetales para no ser considerados como superficie construida, aunque sí se considerarán dentro del 15% de terreno alterado.

10. BARDAS Y CERCAS

10.1 El bosque es un ámbito natural, generoso y amplio. Su extensión ilimitada a la vista es uno de sus mayores encantos. Por eso las bardas al frente tendrán la permeabilidad visual y física suficiente para facilitar el libre movimiento de la fauna local, por esto mismo deben tener una altura máxima de 1.20 metros respecto al nivel del camino y podrán alcanzar hasta 1.85 metros cuando incluyan elementos que permitan la transparencia visual. Por ningún motivo podrá usarse malla metálica ciclónica, ni entre las colindancias de los lotes ni hacia el frente del lote que colinda con las vialidades. Este tipo de malla sólo está permitido en la poligonal externa de Tlalpuente. Las bardas deberán tener, junto al piso, pasos suficientes para que la fauna pueda transitar libremente de un predio al otro.

10.2 Las cercas colindantes con los caminos deberán estar remetidas un mínimo de 3.0 metros del límite del camino y, de preferencia, deberán ser sinuosas, no rectas, a fin de respetar al terreno y los árboles..

10.3 El perímetro de Tlalpuente deberá estar cercado con malla ciclónica de 2.5 metros de altura. Es el único lugar en donde se permite su uso. Será responsabilidad del colono propietario del lote perimetral construir esta cerca.

10.4 Los materiales recomendables para las bardas son : piedra del lugar (negra o rosa), madera, adobes, sillares de tepetate.

11. INSTALACIONES Y SERVICIOS

11.1 La dotación de agua potable de la red en Tlalpuente es y, previsiblemente será siempre, escasa; por ello, se reserva exclusivamente para el uso interno de las viviendas. Queda prohibida la utilización de agua de la red para riego de jardines y otros usos no adecuados. Este servicio deberá sustituirse con agua de captación pluvial o reciclada.

11.2 Todas las construcciones deberán contar con un sistema de captación de agua pluvial por techos y/o terrazas. Es necesario tener en cada predio un sistema de filtrado y almacenamiento en un aljibe primario para el agua de uso primario (lavabos, regaderas, fregaderos, etc.), su capacidad deberá ser equivalente o superior a 0.50 metros cúbicos por cada metro cuadrado de techumbre. Para uso secundario (excusados, lavado de patios, riego, etc.) las viviendas contarán con un sistema de filtrado y almacenamiento de agua en un tanque de capacidad mínima de 0.70 metros cúbicos por cada metro cuadrado de terrazas, patios y áreas impermeables.

11.3 Las viviendas deberán contar con sistemas separados de aguas residuales jabonosas y negras. Los primeros deberán contar con una instalación primaria de tratamiento para ser reciclables en áreas verdes y las aguas negras deberán conducirse a una fosa séptica bacteriológica o, previa autorización, a un sistema de tratamiento antes de infiltrar esta agua al subsuelo. Queda estrictamente prohibido usar fosas sépticas de cárcamo o drenar aguas negras a escurrimientos naturales. Todas las viviendas deberán usar solamente excusados ahorradores de máximo 6 litros o secos .

11.4 Los planos y especificaciones de los sistemas mencionados, deberán formar parte del proyecto ejecutivo.

11.5 La carga de energía eléctrica prevista por vivienda en Tlalpuente es de 4,500 watts, por lo que es conveniente no exceder de esa cantidad. Los motores de uso intermitente, que sean indispensables, no contarán en ese límite. Se recomienda ampliamente la instalación de páneles solares y/o tecnologías de energía limpia y renovable.

11.6 Las líneas de energía, teléfonos y datos deberán estar ocultas y en ningún caso deberán apoyarse en árboles ni en elementos de material combustible. Las luces exteriores, de uso escaso, deberán ser discretas en su color e intensidad, preferentemente, accionadas con sensores de movimiento. No deberán usarse reflectores que deslumbren a conductores, molesten a los vecinos o perturben a la fauna.

11.7 Para ayudar a la toma y disipación de descargas eléctricas y evitar incendios, se recomienda la instalación de pararrayos y tierras físicas.

11.8 Las antenas y otras instalaciones ajenas al paisaje natural del bosque deberán velarse totalmente a la vista desde los caminos y sitios cercanos por lo que deberán pintarse de colores miméticos con la naturaleza y ocultarse con vegetación. La queja fundamentada de un vecino inconforme causará automáticamente su reubicación o su retiro.

NORMAS ARQUITECTÓNICAS

1. ALTURAS

Si la casa se ubica en claros, debe ocultarse con arbolamiento suficiente y tener una altura máxima de 5.5 metros a la cumbrera del techo. En caso de localizarse en áreas boscosas puede medir hasta 6.5 metros de altura.

2. ESCALA

Las casas deben tener una escala humana razonable e íntima, adecuada para la vivienda. Los tratamientos de escala correctos incluyen :

1) Alturas fragmentadas en componentes de un piso.
2) Superficies muy amplias fragmentadas mediante la utilización de vanos, aleros, nichos, cambios de plano, o detalles constructivos.
3) Puertas y escaleras respetando la escala humana.
4) Arcos, escaleras, elementos estructurales y detalles constructivos en proporciones adecuadas entre ancho y altura.

3. VOLÚMENES Y FORMAS

Los volúmenes construidos deben tener alturas y formas variadas. Los volúmenes apropiados incluyen :

1) Variación en planos de la fachada.
2) Variación en alturas de techos.
3) Escalonamiento de volúmenes siguiendo la pendiente.
4) Composición de varias formas sencillas.

4. TECHUMBRES

Para mantener la armonía del paisaje y asegurar la calidad de las vistas, los techos no serán ocupados como depósitos ni lugares de guardado para tinacos, tendederos, etc. Deberán ser inclinados de cuatro aguas en volúmenes principales y dos aguas en secundarios (nunca planos) con inclinación del 20% y deberán ser cubiertos de teja de barro obscuro no vidriada, madera, piedra laja, pasto cambray o terminado rústico en colores obscuros mate que se mimeticen con el entorno.

5. MATERIALES RECOMENDABLES

5.1 Muros :
Piedra del lugar, negra o rosa
Madera
Adobe
Tabique de barro, sillar de tepetate o cantera
Aplanado rústico

Tejas :
Barro no vidriado Barro no vidriado Cobre patinado

Pisos :
Madera
Tabique o loseta de barro

Cantera

Cancelería :
Barro no vidriado Aluminio con pintura electrostática obscura

5.2 Para mantener la primacía del bosque en el paisaje, las casas deben mimetizarse con él lo más posible.

5.3 Para los acabados exteriores de las casas, deberán usarse materiales regionales y pintarse de colores tierra, oscuros mate o miméticos con la naturaleza. Queda prohibido utilizar el color blanco o cualquier otro en tono claro.

6. ESTRUCTURAS SECUNDARIAS

6.1 Las cocheras, cobertizos para bodegas y otras estructuras secundarias deben ser compatibles en términos arquitectónicos con la casa principal.

6.2 Los tinacos, aljibes, tendederos, antenas parabólicas y tanques de gas deberán quedar totalmente ocultos preferentemente con vegetación

CAPÍTULO X. MEDIO AMBIENTE

El bosque es un rico y frágil sistema ecológico. La presencia de los hombres que hemos decidido vivir en su reino debe ser una garantía para su conservación y mejoramiento.

1. PROTECCIÓN DE ÁRBOLES

1.1 El árbol es el rey del bosque. Está prohibido derribarlos y talarlos. Si se tuviera que derribar un árbol se requiere del permiso expreso de la Asociación de Colonos, quién tramitará los permisos que correspondan de parte de las autoridades competentes. En todo caso, cada árbol cortado o talado deberá sustituirse por 20 árboles de la misma especie. Es facultad de la Asociación de Colonos indicar el lugar para la reforestación.

1.2 Durante siglos, el bosque ha hecho su propia selección de especies de árboles. Cualquier sustitución implica el riesgo de alterar su equilibrio. Para evitar este riesgo, será obligatorio obtener el visto bueno de la Asociación de Colonos en los casos en que se quiera sustituir o introducir otras especies.

2. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN LOCAL

2.1 Todas las plantas propias del sitio deben ser protegidas.

2.2 Para obtener resultados satisfactorios sin afectar a otras formas de vida silvestre, deberá obtenerse la asesoría de la Asociación de Colonos, en especial acerca de los plaguicidas autorizados para su uso en cada caso.

3. UNIDAD DE MANEJO AMBIENTAL

Adicionalmente, los Asociados y los colonos deberán respetar y ajustarse a los compromisos adquiridos dentro de la UMA firmada por la Asociación con la SEMARNAT.

CAPITULO XI. DE LAS SANCIONES

Articulo 42 El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento será sancionado conforme a lo que se señala en el propio ordenamiento y/o determine la Asamblea. En caso de que no se contemple una sanción especifica se procederá como sigue:

A) Cuando se trate de un incumplimiento o infracción que ocurra por primera ocasión, el Consejo Directivo procederá a entrevistarse con el Asociado incumplido o infractor, para hacerle una amonestación privada.

B) Cuando se trate de un incumplimiento o infracción recurrente o continuada, el Consejo Directivo podrá suspenderle los servicios y uso de la infraestructura y presentará el caso a la Comisión de Honor y Vigilancia a efecto de que ésta constate e investigue la situación y, en su caso, proceda a hacer una amonestación escrita y pública al Asociado o Colono infractor.

C) Cuando un Asociado haya sido amonestado por escrito y de manera pública, y no modifique su conducta, la Comisión de Honor y Vigilancia planteará el caso a la Asamblea General, para que esta resuelva sobre la exclusión, temporal o definitiva, de dicho Asociado incumplido o infractor, de la Asociación.

Articulo 43 Cuando la conducta o infracción en que incurra un Asociado a su vez constituya un acto delictivo o presuntamente delictivo, el Consejo Directivo proveerá lo necesario a efecto de que se presente la denuncia de hechos ante las autoridades competentes para que estas lleven a cabo la investigación correspondiente y determinen, en su caso, las sanciones legales o penales que procedan.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día de su aprobación por la Asamblea General.

SEGUNDO Este reglamento está subordinado a las reglas del ZEDEC (Plan Parcial) Tlalpuente por lo que, en caso de contradicciones, prevalecerán las reglas del ZEDEC.

ESTE REGLAMENTO GENERAL FUE APROBADO POR MAYORÍA EN LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DE COLONOS DE TLALPUENTE A.C. DEL 27 DE ABRIL DE 2024.