

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- El objeto de este documento es de interés general, el cual tiene como finalidad regular aspectos internos del fraccionamiento como su imagen urbana, seguridad, funcionamiento, administración, mantenimiento, diseño y los principios base de una sana convivencia entre los adquirientes y/o residentes del **FRACCIONAMIENTO LA RIOJA**, en el entendido de que todos los adquirientes se comprometen y obligan a cumplirlo y respetarlo

Artículo 2.- El presente reglamento es de observancia obligatoria tanto para los propietarios, residentes, personas rentando y visitantes. Cualquier persona, por el simple hecho de ingresar al Fraccionamiento, se compromete y obliga a cumplir y respetar el Reglamento Interno, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que ocasionaren por su incumplimiento.

Artículo 3.- El Fraccionamiento está integrado por 1 caseta de vigilancia, 4 áreas verdes comunes y 210 casas habitación (febrero 2026).

Artículo 4.- Al Fraccionamiento La Rioja lo representará un comité que se integrará por un presidente, un secretario, un tesorero y un responsable de la seguridad.

Artículo 5.- El comité de Colonos y todos sus miembros tienen la obligación y el derecho de vigilar el cumplimiento del presente reglamento.

Artículo 6.- La autoridad municipal podrá aplicar las sanciones y medidas de seguridad para obligar a los infractores al cumplimiento y a la reparación de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

Capítulo II

DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 7.- Los lotes y fincas pertenecientes al **FRACCIONAMIENTO LA RIOJA** son destinados única y exclusivamente a Casa Habitación.

Artículo 8.- Queda estrictamente prohibido establecer negocio físico alguno de cualquier tipo en las casas habitación (ejemplo: tienda de abarrotes, taller mecánico o algún negocio que modifique la vista de las casas o genere mala imagen al fraccionamiento). En la definición de negocio no se incluye el arrendamiento de las casas habitación, en tanto se efectuó con sujeción a lo estipulado en este reglamento y en

cualquier otro reglamento aplicable. El contrato de arrendamiento correspondiente deberá establecer que el arrendatario se compromete a cumplir con este reglamento. **Se permiten las ventas en línea o a través de redes sociales.**

Artículo 9.- Todo propietario de casa habitación adquirirá los derechos del uso de las áreas comunes y las obligaciones que este reglamento establece en relación con dichas áreas.

Artículo 10.- Cada vecino deberá cuidar su casa habitación y por lo tanto se obliga a mantener en buenas condiciones su cochera y las áreas verdes dentro de su propiedad.

Artículo 11.- Queda estrictamente prohibido que los ocupantes de las casas habitación arrojen o acumulen basura en las áreas de propiedad privada del fraccionamiento o en las áreas comunes.

Artículo 12.- Cada vecino u ocupante usará su casa habitación en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o las buenas costumbres (tales como centro de entretenimiento para adultos, etc.), ni hacerlo servir para otros objetivos que los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza de la casa habitación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás vecinos, ni incurrir en actos u omisiones que causen molestias a los residentes del fraccionamiento

Artículo 13.- Los vecinos, ocupantes o propietarios no podrán tocar ni permitir que se toque instrumento musical alguno, radio, televisión, grabadora o aparatos similares **a volúmenes exagerados o que se puedan escuchar en otras casas habitación, de acuerdo con los siguientes horarios:**

- **Domingo a jueves: de 23:00 pm a 7:00 am. del día siguiente.**
- **Viernes y sábado: de 2:00 am a 7:00 am del día siguiente.**

El oficial de seguridad o cualquier residente afectado, tiene toda la facultad de pedirles que moderen su comportamiento y desalojen las áreas comunes en caso de estar en ellas; así como el de llamar al Departamento de Inspectores y/o Seguridad Pública si fuera necesario.

Artículo 14.- Todos los vecinos se obligan a mantener en condiciones de limpieza las calles y banquetas que están enfrente de su propiedad. No se permitirá colocar objetos que interrumpan el paso de peatones.

Artículo 15.- Cada vecino podrá mantener árboles y plantas dentro de su casa habitación, según sea el caso, en medida que no perjudique los intereses de los vecinos del fraccionamiento.

Capítulo III

Áreas verdes y/o comunes

Artículo 16.- Las áreas comunes son: las áreas destinadas a jardines de recreo, las áreas de circulación y de vehículos o peatones, las banquetas, los camellones, la fachada del fraccionamiento, las bardas y cercas que circundan el fraccionamiento, las redes de distribución de agua, drenaje, alcantarillado, sistema de energía eléctrica, gas, alumbrado, línea telefónica, televisión y cualquier otra, en la medida en que constituyan por su naturaleza un bien común. Son también consideradas como áreas comunes las casetas de vigilancia, las construcciones que existen dentro de las áreas comunes y en general en todas las áreas y construcciones que no formen parte de las casas habitación,

Artículo 17.- Las áreas comunes y los bienes, servicios, equipos e instalaciones de propiedad común no están sujetos a división, cada vecino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destinos ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás. **Por tanto, no se permite su uso como estacionamiento o invasión por objeto mueble o inmueble sobre el área verde y/o común,** en su caso se podrá llamar a servicio de grúa y arrastre a costa del propietario.

Artículo 18.- Todos los ocupantes se abstendrán de incurrir en actos u omisiones que perturben la tranquilidad de los demás, o impidan el uso y disfrute de las áreas comunes.

Artículo 19.- Los vecinos u ocupantes de las casas habitación se abstendrán de colocar anuncios o letreros de cualquier tipo, inclusive de carácter político, comercial o religioso, en las áreas comunes y áreas verdes.

Artículo 20.- Personas con derecho al uso del área verde. - únicamente aquellas personas que sean vecinos del fraccionamiento o sus invitados podrán hacer uso de las instalaciones del área verde. El uso de dichas instalaciones estará sujeto a las siguientes reglas:

- No se permitirá tirar vidrios ni materiales peligrosos que puedan causar lesiones graves
- Todos los usuarios recogerán sus pertenencias y basura

- Nadie deberá dedicarse a actos vandálicos o de peligro.
- Los vecinos y usuarios deberán fomentar el cuidado, buen uso y conservación de juegos y áreas verdes.
- En caso de daño, reparar o reponer el bien que se haya dañado.

Artículo 21.- En el área verde no se permiten eventos privados o públicos de ninguna clase que limiten y obstaculicen el uso de los demás vecinos, a excepción que por acuerdo de comité de vecinos se lleve a cabo algún evento.

Artículo 22.- Los vecinos que tengan planeado llevar a cabo una caravana, deberán informar al comité con anticipación de al menos 72 horas para que se informe del protocolo correspondiente al guardia en turno para entrar y salir del fraccionamiento sin dañar las plumas.

Artículo 23.- Los propietarios, residentes y visitantes deben abstenerse de invadir el espacio ajeno para estacionar sus vehículos

Artículo 24.- El límite de velocidad en el fraccionamiento y en las zonas de tránsito vehicular será de 15 km/hr

Artículo 25.- En cuanto a las mascotas:

- **Por ningún motivo podrán estar sueltos dentro de las áreas comunes del fraccionamiento** ya que de incidir en forma recurrente en este punto se solicitará a las autoridades sanitarias su intervención. Al sacarlos a pasear deberán estar sujetos a una cadena.
- **Abstenerse de que sus mascotas excreten en los espacios que no le son propios, o en su caso, limpiar dichas excretas.**

Capítulo IV

De la cuota

Artículo 26.- Se define a la cuota ordinaria a la que se realiza de manera mensual como a la aportación monetaria realizada por propietario o residente de casa habitación dentro del Fraccionamiento, de acuerdo con los términos estipulados en el presente reglamento.

Artículo 27.- El fin de la cuota ordinaria será para el mantenimiento, reparación y/o mejoras del fraccionamiento, así como para el servicio de vigilancia cuyo monto será acordado por el Comité de Colonos de acuerdo con los gastos.

Artículo 28.- La cuota se pagará de manera mensual, teniendo la posibilidad de realizar pagos por adelantado, cualquier pago realizado se ingresará al sistema y se enviará comprobante electrónico al correo proporcionado para dicho fin. Si las necesidades del Fraccionamiento lo requieren y así se aprueba en asamblea por el fraccionamiento, se podrá establecer una cuota extraordinaria para los fines que se determinen.

Artículo 29.- Se establecerá un sistema de control de acceso al Fraccionamiento que estará directamente relacionado al pago de la cuota, es decir el incumplir dicha obligación conllevará no tener acceso automático al fraccionamiento.

Artículo 30.- La cuota se deberá pagar máximo el día 6 de cada mes antes de las 22:00 horas. Para los vecinos que no paguen antes de esta fecha será desactivada su aplicación de acceso, y tendrán que bajarse a abrir la pluma de entrada y salida del fraccionamiento; todos los pagos recibidos después de la fecha estipulada, serán reactivados hasta el día 15 de cada mes.

Capítulo V

Del servicio de vigilancia

Artículo 31.- Se contará con servicio de vigilancia, esencialmente de control de acceso.

Artículo 32.- Los propietarios, residentes o visitantes se obligan a:

- Identificarse ante el personal de la caseta para permitir el ingreso en su vehículo o registrarse ante el mismo personal.
- Indicar a sus visitantes de esa misma obligación y en todo caso, dejar alguna identificación al personal de la caseta de vigilancia.
- Indicar al personal de servicio, de la obligación de registrarse en la caseta de vigilancia al entrar y salir.

Artículo 33.- Queda prohibido propietarios, residentes o visitantes solicitar favores personales, dirigirse de manera violenta o impropia a los prestadores de servicio de seguridad, cualquier inconveniente deberá reportarse al comité para lo conducente.

Capítulo VI

De los visitantes

Artículo 34.- Son todas las personas que no cumplan con la categoría de propietarios o residentes, aun cuando sean parientes de los mismos, y en estos casos se preguntará calle y número al que visitan y se le tomará el nombre y número de placas, así como una identificación al momento de tener acceso al Fraccionamiento mismo que se entregará a su salida, se consideran de la misma forma los repartidores, taxis, proveedores o servicios externos. No se permitirá el ingreso al fraccionamiento a vendedores ambulantes, ni para vender ni para promocionar ningún producto.

Artículo 35.- Para que las personas mencionadas en el artículo 34 tengan acceso al Fraccionamiento en su vehículo el propietario o residente al que visiten deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas, de lo contrario deberá dejar su vehículo al exterior del Fraccionamiento e ingresar a pie proporcionando identificación, misma que será devuelta al retirarse. Para dicho fin el comité proporcionará el listado de propietarios o residentes morosos al servicio de seguridad.

Capítulo VI

De las construcciones e imagen del Fraccionamiento

Artículo 36.- Queda prohibido:

- Realizar mezcla de concreto en las calles.
- Mantener materiales de construcción en la calle o fuera de los límites del predio.
- Convertir en tiradero las áreas comunes.
- Toda obra en proceso que cuente con aljibe destapado deberá cerrarse con malla ciclónica al finalizar cada jornada de trabajo.
- Hacer conexiones clandestinas a la red de agua potable, ocasionando derrames en ausencia de gente en la construcción.

- **Es responsabilidad del encargado y/o dueño de la obra, el conservar limpia la obra en construcción, así como sus alrededores. En caso de dispersarse el material de construcción escombro, basura o bolsas de cemento; deberá limpiarse en forma inmediata por los encargados.**
- De no ser obedecidas estas reglas, el encargado de vigilancia tiene la facultad para detener provisionalmente la obra en proceso hasta que se cumpla el reglamento.

Artículo 37.- Ampliación o modificaciones a la casa:

- Colores para fachada. - Queda prohibido pintar la vivienda por el exterior con colores llamativos o vivos, con el fin de poder mantener una imagen sobria y elegante del fraccionamiento. Se permiten colores claros en tonos similares a los existentes.
- Cocheras. - Se podrán realizar siempre y cuando no rompa con la imagen del fraccionamiento, respetando los reglamentos de construcción antes mencionados

Artículo 38.- Toda construcción, remodelación y/o trabajo deberán realizarse de lunes a sábado en horarios de 08:00 horas a las 19:00 horas como máximo.

Capítulo VII

Del comité de colonos, asambleas y mesa directiva

Artículo 39.- El Fraccionamiento La Rioja está conformado por todos los propietarios de vivienda que conforman el Fraccionamiento La Rioja.

Artículo 40.- Las juntas son reuniones generales que se procurara se lleven a cabo cuando menos una por mes, para tratar asuntos de interés general respecto al Fraccionamiento y podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Artículo 41.- La convocatoria a las juntas es competencia del comité, enviando la fecha y hora de esta.

Artículo 42.- En su caso las tomas de decisiones que sean de afectación general tales como modificación de cuota, reparaciones mayores, cambios de servicios (estos tópicos son enunciativos más no limitativos), todos ellos se decidirán en votación, levantando la mano y contando un voto por vivienda, en este caso todos los miembros del fraccionamiento tienen derecho a voto ya sea acudiendo a las juntas mensuales o

a través de encuestas electrónicas ya que todo miembro del fraccionamiento que este al corriente en sus pagos tiene derechos sobre la toma de decisiones.

Artículo 43.- El comité se integrará por un Presidente, un secretario, un Tesorero, y un encargado de seguridad.

Artículo 44.- Son obligaciones del Presidente.

- Ser voz del Fraccionamiento ante autoridades.
- Cuidar y vigilar los bienes del Fraccionamiento y los servicios comunes, así como promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el Fraccionamiento, los que en todo tiempo podrán ser consultados por cualquier miembro de este, previa solicitud;
- Realizar las obras necesarias para mantener el Fraccionamiento en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
- Convocar a las juntas mensuales y/o extraordinarias que considere oportunas de acuerdo con las necesidades del Fraccionamiento.
- Poner a disposición en junta o medio electrónico cuando menos cada dos meses un informe de los ingresos, egresos, resultado y morosos al fraccionamiento pudiendo cualquiera formular en un plazo de 3 días observaciones al mismo, pasando este término se da por entendido estar de acuerdo con el mismo.

Artículo 45.- Son obligaciones del Secretario:

- Llevar acabo el orden del día de las asambleas, así como las minutas, escrutar los votos de los puntos que así lo requieran.

• Informar al comité de colonos más tardar 3 días después de una junta los puntos de acuerdo tomados en dicha reunión.

Artículo 46.- Son obligaciones del Tesorero:

- Cuidar y administrar las cuotas realizadas por los propietarios o residentes del Fraccionamiento y conducirse bajo los principios de honradez, probidad y transparencia.
- Activar de acuerdo con lo estipulado los accesos automáticos al Fraccionamiento para propietarios y/o residentes.
- Entregar un informe mensual de los ingresos, egresos, resultado y morosos al comité
- Realizar los gastos necesarios para el mantenimiento y pago de servicios prestados al Fraccionamiento.
- Comprobar cada gasto llevado a cabo mediante tickets de compra, recibos, o cualquier otro que no sea nota de remisión elaborada por el mismo.

Artículo 47.- Son obligaciones del encargado de Seguridad:

- Ser el enlace entre el proveedor externo de seguridad y la mesa directiva.
- Transmitir dudas, quejas o sugerencias del comité al proveedor externo de seguridad.
- Realizar el pago correspondiente por los servicios de seguridad al Fraccionamiento.

Artículo 48.- Los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero del comité se elegirán de manera individual en junta y mediante votación, los cargos durarán 6 meses y podrán reelegirse por un periodo igual consecutivo, estos cargos solamente podrán ser ocupados por propietarios de vivienda en el Fraccionamiento y que estén al corriente en sus obligaciones de cuota ordinaria y/o extraordinaria.

Artículo 49.- Al concluir el encargo la mesa directiva deberá entregar el informe de los ingresos, egresos, resultado y morosos a la mesa directiva entrante, así como los fondos económicos que se tengan y demás accesorios relacionados al desarrollo de las funciones.

Artículo 50.- El grupo de whatsapp “La Rioja Informes” tiene como finalidad únicamente tratar temas relacionados con el fraccionamiento, como la seguridad, cuotas, etc; queda prohibido utilizar este grupo como promoción para venta de algún producto y/o servicio de cualquier giro.

TRANSITORIOS

UNICO. El presente **REGLAMENTO INTERNO DEL FRACCIONAMIENTO LA RIOJA** se pacta por tiempo indeterminado, y surtirá efectos a partir de la fecha de su firma, se entregará una copia a cada vivienda de este.

PIEDRAS NEGRAS, COAHUILA A 14 DE AGOSTO DEL 2020

REVISION 1.- 16 DE MARZO DE 2026. Se actualizo la cantidad de casas y el acceso por aplicación en vez de por tarjeta de acceso.