RESIDENCIAL
Los Encinos

Documento de demostración · escenario ficticio

Reglamento interno de Residencial Los Encinos

Av. de los Encinos 100, Querétaro, Qro.
Privada Roble · Privada Fresno · Torres Mirador · Privada Cedro

Versión vigente aprobada por la asamblea general · Administración Los Encinos

Consulta la versión más reciente, las actas y los documentos del condominio en la app de residentes.

1 Disposiciones generales

1. Este reglamento rige la convivencia, el uso de las áreas comunes y la administración de Residencial Los Encinos, conjunto formado por los condominios Privada Roble, Privada Fresno, Torres Mirador y Privada Cedro, sin perjuicio del reglamento interno de cada condominio.
2. Es obligatorio para propietarios, inquilinos, familiares, visitantes, trabajadores domésticos y proveedores. Quien arrienda su vivienda debe entregar copia al inquilino y registrarlo en la app de residentes.
3. La administración está a cargo de Administración Los Encinos, bajo la supervisión de la mesa directiva electa por la asamblea general.
4. Los avisos, estados de cuenta, convocatorias y documentos oficiales se publican en la app de residentes, que es el medio oficial de comunicación.

2 Convivencia y ruido

1. Se debe evitar todo ruido que perturbe a los vecinos. De domingo a jueves de 22:00 a 8:00 y viernes y sábado de 1:00 a 9:00 rige el horario de silencio.
2. Las fiestas en vivienda deben avisarse a caseta con la lista de invitados en la app y concluir a más tardar a la 1:00 los viernes y sábados.
3. Las fachadas, jardines frontales y balcones deben conservarse limpios; no se permite tender ropa visible desde la vía pública.

3 Accesos, visitas y proveedores

1. El acceso de residentes se realiza con QR personal o tag vehicular. El acceso a la vivienda NUNCA se condiciona al pago de cuotas.
2. Las visitas deben pre-registrarse en la app; si no lo están, la caseta solicitará autorización al residente antes de permitir la entrada.
3. Los proveedores y trabajadores ingresan por el acceso de proveedores, de lunes a sábado de 8:00 a 18:00, presentando identificación oficial.
4. Las mudanzas y obras requieren permiso de la administración con al menos 3 días hábiles de anticipación.
5. Toda entrada y salida queda registrada en una bitácora digital que no puede modificarse.

4 Vialidades y estacionamiento

1. La velocidad máxima dentro del residencial es de 20 km/h. Los peatones y ciclistas tienen preferencia.
2. Está prohibido estacionarse en banquetas, frente a cocheras ajenas, en retornos y en zonas de bomberos.
3. Las visitas usan los cajones señalados para visitantes. En Torres Mirador cada departamento tiene su cajón asignado.

5 Mascotas

1. Las mascotas deben registrarse en la app con su cartilla de vacunación vigente.
2. Fuera de la vivienda deben ir con correa y bajo control de su dueño, quien debe recoger siempre los desechos.
3. El pet park es la única área común donde las mascotas pueden estar sin correa.

6 Uso de amenidades

1. Las amenidades de la casa club son de uso exclusivo de residentes y sus invitados registrados. Los horarios vigentes son:
2. Alberca semiolímpica: Mar–Dom 7:00–21:00 · Lunes mantenimiento. Carril de nado: reserva de 45 min (7:00–9:00).
3. Gimnasio: Diario 5:30–22:00. Acceso libre con tu QR de residente.
4. Casa club: Diario 9:00–22:00. Sala de juntas: reserva por hora.
5. Salón de eventos: Dom–Jue hasta 23:00 · Vie–Sáb hasta 1:00. Reserva con 15 días · cuota $2,500 + depósito $3,000.
6. 2 canchas de pádel: Diario 7:00–22:00. Turnos de 90 min · hasta 2 reservas por semana.
7. Área infantil: Diario 8:00–20:00. Uso libre.
8. Asadores: Diario 10:00–22:00. Reserva por bloque de 4 h · depósito de limpieza $500.
9. Pet park: Diario 6:00–22:00. Uso libre · mascota registrada en la app.
10. Las reservas se hacen en la app. Las unidades con adeudo mayor a 60 días pueden ver limitadas las reservas con cuota; nunca el uso de áreas de paso ni el acceso a su vivienda.

7 Cuotas de mantenimiento

1. Cada vivienda paga mensualmente la cuota del fraccionamiento y la cuota de su condominio, en un solo estado de cuenta.
2. Las cuotas vencen el día 10 de cada mes y pueden pagarse con tarjeta, transferencia SPEI con referencia o en efectivo en OXXO desde la app.
3. El pago anticipado anual realizado en enero tiene un descuento de 5 %.
4. Los pagos posteriores al vencimiento generan el recargo aprobado por la asamblea, que siempre se refleja en el estado de cuenta.
5. La administración publica cada mes en la app los ingresos, egresos con comprobante, saldo de bancos y fondo de reserva.

8 Obras y remodelaciones

1. Toda obra requiere permiso previo y no puede modificar la fachada, alturas ni colores aprobados sin autorización de la asamblea del condominio.
2. El horario de trabajo es de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 y sábados de 8:00 a 14:00. No se permiten trabajos ruidosos en domingo ni días festivos.
3. El residente es responsable de los daños que sus trabajadores causen a áreas comunes.

9 Asambleas

1. La asamblea general ordinaria se celebra al menos una vez al año para aprobar el presupuesto, el informe financiero y, en su caso, elegir a la mesa directiva.
2. Las asambleas pueden celebrarse de forma presencial, en línea o mixta. La votación en línea desde la app tiene la misma validez que la presencial.
3. En Torres Mirador el voto se pondera por el indiviso de cada departamento; en las privadas, un voto por vivienda.
4. Las actas firmadas se publican en la sección «Documentos» de la app.

10 Sanciones

1. El incumplimiento de este reglamento puede dar lugar a amonestación, multa conforme al tabulador aprobado por la asamblea y, en su caso, a la suspensión temporal del uso de

amenidades.

2. Toda multa se notifica en la app con la descripción de la falta y se carga al estado de cuenta de la vivienda; el residente puede presentar aclaraciones dentro de los 10 días siguientes.
3. Ninguna sanción puede restringir el acceso de los residentes a su vivienda ni los servicios básicos.

Residencial Los Encinos es un fraccionamiento ficticio creado para demostrar la app de residentes. Teléfono 55 0000 0000 · contacto@example.com (datos de ejemplo).