

ANEXO 3

REGLAMENTO TIPO DE ORGANIZACIÓN VECINAL

Documento interno elaborado por Infonavit

Julio, 2010

REGLAMENTO TIPO DE ORGANIZACIÓN VECINAL

Introducción.

Dentro del proceso de instrumentación del Programa “Vivir Infonavit”, implementado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se ha contemplado la realización de un *Reglamento Tipo* que pueda servir de base para que a partir de él, las unidades vecinales elaboren el suyo, adaptándolo a las características, necesidades y expectativas propias de su entorno social, cultural y habitacional.

Derivado del análisis de derecho comparado a la legislación de las treinta y dos entidades federativas en materia de vivienda y participación vecinal, se encontraron un buen número de disposiciones que junto con los lineamientos del Programa Institucional señalado, han contribuido al enriquecimiento del presente documento.

La elaboración de un Reglamento para las Asociaciones Vecinales, tiene la finalidad de promover una adecuada convivencia social entre los integrantes de una comunidad, así como buscar una efectividad en la administración y mantenimiento de la zona, barrio o colonia en un determinado centro de población de cada una de las Entidades Federativas de nuestro país que pretendan un desarrollo habitacional sustentable.

Bajo tales pautas, así como en observancia a la legislación, los lineamientos de política pública y la normatividad vigente a nivel federal y local, la elaboración del Reglamento debe quedar a cargo de las organizaciones de vecinos. Por su parte, los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios o circunscripciones territoriales de naturaleza similar (como las delegaciones en la Ciudad de México), deberán reconocer personalidad jurídica y capacidad de representación y gestión a las organizaciones vecinales legal y administrativamente constituidas en cada una de las Entidades Federativas.

Dentro del proceso de elaboración de su respectivo Reglamento de Organización y Funcionamiento, el Reglamento Tipo que aquí se presenta, pretende constituir un apoyo a las agrupaciones vecinales, al ser tomado como base y ajustarlo a sus propias características, sociales, económicas, culturales, demográficas, geográficas y ambientales, en consonancia con las disposiciones y normas vigentes en los distintos ámbitos de gobierno en las diversas materias que comprende.

En tal sentido, el *Marco Normativo de Base en Materia de Vivienda*, que forma parte de este mismo *Entregable 2*, ha sugerido que para la elaboración todo Reglamento Vecinal se deberá contemplar por lo menos, los siguientes aspectos:

- Denominación y ubicación de la Organización Vecinal y especificaciones de los bienes de uso comunitario, entre los que podría encontrarse un Centro Comunitario, destinado a la organización vecinal y el desarrollo de actividades de convivencia;

- Los derechos y obligaciones de los vecinos de la zona, barrio o colonia de un determinado centro de población, respecto de la organización y funcionamiento de su organización y los bienes de uso comunitario, especificando las condiciones a que se sujetará el ejercicio del derecho a usar tales bienes;
- Las medidas para la mejor administración, mantenimiento y operación de su Organización;
- Las disposiciones que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad en esa zona, barrio o colonia del centro de población de que se trate;
- Estructura, Organización y Funcionamiento de la Asamblea de Vecinos y la persona que fungirá como Presidente;
- Nombramiento, Atribuciones, Obligaciones y causas y procedimiento de Remoción del Administrador Profesional Vecinal de la Organización;
- Organización y Funcionamiento del Comité de vigilancia;
- Bases para el establecimiento de normas relacionadas con la sustentabilidad material y ambiental;
- Bases para la integración del programa vecinal de protección civil, así como la conformación de comités de protección civil y seguridad públicas.

En consideración a todo lo anterior, se ha elaborado el presente Reglamento Tipo de Organización Vecinal, cuya estructura normativa se ha diseñado en forma breve y simple, libre de términos técnicos o especializados, de tal forma que sea comprensible para los miembros de toda organización vecinal, independiente de su nivel de formación académica o nivel socioeconómico.

REGLAMENTO DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL “_____”.

TÍTULO PRIMERO DESCRIPCIÓN, ESPECIFICACIONES DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL

CAPÍTULO ÚNICO. DENOMINACIÓN, UBICACIÓN Y ESPECIFICACIÓN DE BIENES DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL

Artículo 1.- La Organización de Vecinos denominada “(nombre que aparece en el registro)”, con domicilio en (Ubicación Geográfica y/o Domicilio Legal) perteneciente al Municipio de (nombre oficial del municipio o delegación) en (Entidad Federativa) que en lo sucesivo se le denominará “La Organización”, quedará sujeta a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Artículo 2.- “La Organización” se constituirá por las siguientes... (especificar las colonias, fraccionamientos, barrios que conformarán la organización vecinal).

Artículo 3.- Son bienes de “La Organización”, por lo que se considerarán de uso común, los que se detallan a continuación: (Especificar los bienes comunitarios de acuerdo a la cada organización vecinal. Se recomienda

incluir lo referente a la posibilidad de contar con un Centro Comunitario destinado a la organización vecinal y el desarrollo de actividades de convivencia)

TÍTULO SEGUNDO DE LOS VECINOS

CAPÍTULO I DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 4.- Serán miembros de “La Organización” todo vecino cuyo domicilio se ubique dentro del perímetro de la colonia, barrio o centro de población que comprende “La Organización”.

Artículo 5.- Todo vecino miembro de “La Organización” podrá disponer de su propiedad con las limitaciones y prohibiciones que se especifican en el presente Reglamento. Por lo tanto, podrá enajenar, grabar, arrendar y en general ejercitar cualquier acto de dominio sobre su propiedad.

Todo vecino miembro de “La Organización”, podrá reparar, modificar o darle mantenimiento a su inmueble, tomando en cuenta las precauciones necesarias a fin de no afectar accesos, circulaciones, instalaciones o cualquier otro bien de propiedad de la comunidad o de sus demás vecinos y en caso de ocasionar daños, deberá repararlos por su cuenta y sufragar todos los gastos correspondientes.

Artículo 6.- Todo vecino miembro de “La Organización” deberá usar su inmueble de forma ordenada y tranquila, por lo que no podrá realizar actos que alteren el orden y la tranquilidad de sus demás vecinos o comprometa la seguridad o comodidad de sus vecinos colindantes.

Artículo 7.- Todo vecino miembro de “La Organización” podrá plantear su queja o denuncia por escrito dirigido al encargado de la Administración de “La Organización”, cuando tenga queja sobre algo que cause o pueda causar un daño o perjuicio a inmueble, conjunto o zona habitacional donde habita. El encargado de la administración deberá analizar la queja o denuncia por sí mismo y dependiendo de la importancia del caso, dará cuenta a la Asamblea Vecinal, para que lo analice y resuelva lo conducente.

Artículo 8.- Todo vecino miembro de “La Organización” deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Barrer su banqueta o pasillo diariamente;
- b) Estacionar su automóvil solo en el lugar que le corresponde, o en su caso, evitar hacerlo en un lugar prohibido;
- c) No deberá tocar o escuchar música con alto volumen y en altas horas de la noche;
- d) Se abstendrá de tirar basura en la calle;
- e) Deberá recoger las heces de su mascota;

- f) Actuar siempre con tolerancia, respeto, cooperación, con actitud de trabajo en equipo y de participación con sus demás vecinos;
- g) Asistir con puntualidad a todas las sesiones de “La Organización”.

CAPÍTULO II

CARGAS COMUNES Y REPARTICIÓN DEL PAGO

Artículo 9.- Por *cargas comunes*, se entiende el costo que representa tanto la preservación de los bienes de la comunidad como la prestación de los servicios relacionados con los mismos, tales como son:

- a) Los gastos de conservación y reparación que exijan las diversas partes de la propiedad;
- b) Los salarios y demás prestaciones a favor del Promotor Vecinal Profesional; del Administrador Profesional Vecinal; del Comité de Vigilancia; prestadores de servicios profesionales; y otros;
- c) Los gastos de agua y alumbrado destinados a todos los bienes de la comunidad, y cualquier otro necesario para su conservación, mantenimiento y desarrollo;
- d) Las erogaciones para equipo, herramientas y utensilios necesarios para la conservación y limpieza de los bienes comunitarios, así como los demás que se requieran para la ejecución del Plan Comunitario aprobado por la Asamblea Vecinal;
- e) La construcción de un fondo de reserva de “La Organización”;
- f) El pago de responsabilidades civiles que en su caso, pudieran originarse por daños atribuibles a “La Organización”.

Artículo 10.- Todos los gastos serán cubiertos de forma proporcional y puntual por todos los integrantes de “La Organización”.

TÍTULO TERCERO LA ASAMBLEA VECINAL

CAPÍTULO ÚNICO. DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS ASAMBLEAS VECINALES

Artículo 11.- La Asamblea es el órgano colegiado máximo de decisión en la Organización vecinal y sus decisiones deberán ser acatadas por todos los vecinos miembros de dicha Organización y sus representantes.

La Procuraduría Estatal de la Defensa Vecinal o el organismo o autoridad competente en el municipio (o delegación) convocará a una primera reunión donde se constituirá la Asamblea y esta elegirá a sus representantes que pueden ser: Presidente, Secretario Tesorero, Comité o consejo de vigilancia y Vocales.

Para las demás Asambleas, serán convocadas y conducidas por la Mesa Directiva, ya sea a título propio o a petición de los vecinos.

La convocatoria a la Asamblea Vecinal, se deberá realizar por el Administrador Profesional Vecinal con una anticipación mínima de diez días naturales. Esta se realizará de manera impresa por medio de circular y volantes, salvo en caso de urgencia, donde podrá convocar en el tiempo que se considere prudente para atender de la mejor manera la contingencia en cuestión.

Artículo 12.- Podrán participar en la Asamblea todas aquellas personas que pertenezcan a “La Organización” y que vivan en el pueblo, barrio, colonia o unidad habitacional que ésta abarca.

Artículo 13.- Sólo podrán votar en la Asamblea Vecinal, los miembros de “La Organización” que presenten una identificación oficial con fotografía y domicilio.

Artículo 14.- El orden del día de la Asamblea Constitutiva deberá contener los siguientes puntos:

- a) Registro de asistentes en la Asamblea Vecinal.
- b) Instalación, explicación del objetivo de la Asamblea Vecinal, del Reglamento y del procedimiento para la elección del Administrador Profesional Vecinal y del Comité de Vigilancia, previstos en el mismo y requeridos para la ejecución de los Planes Comunitarios que pretenda realizar “La Organización”;
- c) Propuesta del Plan Comunitario de “La Organización”;
 1. Integración y funciones del Comité de Vigilancia.
 2. Funciones del Administrador Profesional Vecinal y del Promotor Vecinal Profesional.

3. Elección del Comité de Vigilancia.
 4. Elección del Administrador Profesional Vecinal y del Promotor Vecinal Profesional.
 5. Toma de protesta del Administrador Profesional Vecinal y del Comité de Vigilancia.
- d) Clausura y firma del Acta de Asamblea.

Artículo 15.- Solo en el caso de la Asamblea Constitutiva, la Procuraduría Estatal de Defensa Vecinal o el organismo o autoridad similar en el Estado, será la responsable del registro de asistencia, escrutinio y cómputo de los votos y del llenado del acta. En los demás casos, la Asamblea nombrará la persona o personas que deban realizar esta actividad.

Artículo 16.- Las Organizaciones vecinales para su mejor administración y la gestión ante las autoridades estatales y municipales se auxiliarán en todo momento por el Administrador Profesional de Vecinal.

Artículo 17.- El Presidente tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a. Convocar y Presidir las reuniones de la Asamblea Vecinal;
- b. Coordinar las actividades de los demás miembros (Titulares o suplentes) en la Asamblea Vecinal;
- c. Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento de la Organización y las disposiciones de Legales aplicables;

- d. Convocar y presidir el proceso electoral para la renovación de los miembros los Comités integrantes de la Organización, así como dar a conocer sus resultados por escrito cuando no se instale la Comisión Electoral respectiva;
- e. Elaborar, con la asesoría del Tesorero, el presupuesto semestral o anual de gastos y/o inversión en las áreas comunes de la Organización;
- f. Las demás aprobadas por el setenta y cinco por ciento de los vecinos miembros de la Organización.

Artículo 18.- El Secretario tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Hacer una síntesis por escrito de los puntos tratados en la Asamblea Vecinal, debiendo anotar el día, lugar, hora, puntos tratados y resultados de la reunión. La redacción podrá constar en papel impreso por sistemas de computación;
- b) Ejecutar las directrices que le encargue el Presidente de la Asamblea;
- c) Integrar el archivo general los libros de actas de las asambleas vecinales;
- d) Sustituir al Presidente cuando éste se encuentre ausente, abandone el cargo o renuncie a sus funciones en caso de que el Suplente de éste no asuma el cargo. En tal caso, se dejará constancia del carácter con que actúa mientras dure el encargo;
- e) Verificar el quórum y validez de las decisiones tomadas por la Asamblea;
- f) Las demás aprobadas por el setenta y cinco por ciento de los vecinos miembros de la Organización.

Artículo 19.- El Tesorero tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Hacer mensualmente la relación de ingresos y gastos de la Organización Vecinal;
- b) Llevar un archivo de todas las facturas pagadas por los vecinos miembros.
- c) Elaborar la lista mensual de vecinos solventes con las distintas obligaciones de la organización;
- d) Llevar el libro de contabilidad de la Organización.
- e) Las demás aprobadas por el setenta y cinco por ciento de los vecinos miembros de la Organización.

TÍTULO CUARTO.

DE LA PROMOCION Y ADMINISTRACION DE LA ORGANIZACION VECINAL

CAPÍTULO I.-

DEL PROMOTOR VECINAL PROFESIONAL

Artículo 20.- El Promotor Vecinal Profesional es un prestador de servicios profesionales cuya misión primordial consiste en que los habitantes de un conjunto habitacional con presencia del Infonavit logren organizarse y que las familias que habitan estos conjuntos puedan desarrollarse y convivir en un ambiente más sano y seguro, logrando con esto mejorar su calidad de vida y la sustentabilidad de sus viviendas y unidades habitacionales.

Artículo 21.- El Promotor Vecinal Profesional tendrá las siguientes Funciones:

- a) Impulsar las competencias necesarias en los derechohabientes y acreditados para que puedan tomar decisiones informadas y responsablemente, orientadas a proteger e incrementar el valor de su patrimonio familiar;
- b) Apoyar la creación de una cultura de responsabilidad social y ecológica en las unidades habitacionales, desarrollando competencias para fomentar la convivencia vecinal y comunitaria, organizada y armónica, que propicien un mejoramiento de la calidad de vida y la generación de plusvalía, favoreciendo la autonomía y autogestión de las comunidades.

Artículo 22.- El Promotor Vecinal Profesional tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Fomentar entre los vecinos la creación de sus respectivas organizaciones vecinales y la adopción de valores de cultura vecinal entre ellos;
- b) Impulsar la práctica de asistencia comunitaria que asesore a las organizaciones vecinales en su operación;
- c) Propiciar la inclusión de equipamiento comunitario en los conjuntos con acreditados, que promuevan el asociacionismo y el arraigo;
- d) Colaborar en la gestión ante las autoridades correspondientes para dar certeza y personalidad jurídica a las Organizaciones Vecinales;

- e) Contribuir a la implantación de modelos programas y acciones institucionales orientados a la convivencia;
- f) Motivar entre los vecinos la inclusión o fortalecimiento de Centros Comunitarios como punto de reunión, que fortalezcan el tejido social de las comunidades.

CAPITULO II

DEL ADMINISTRADOR PROFESIONAL VECINAL

Artículo 23.- El Administrador Profesional Vecinal es un prestador de servicios profesionales cuya misión primordial es gestionar de manera óptima los recursos de la organización vecinal y con ello contribuir a lograr la sustentabilidad de la unidad habitacional y las viviendas que la integran, viendo por su desarrollo y conservación.

Artículo 24.- El nombramiento y la remoción del Administrador Profesional Vecinal estarán a cargo de la Asamblea Vecinal y se sujetarán a lo siguiente:

- a) La Administración de “La Organización” estará a cargo de un Administrador Profesional Vecinal, que será designado por la Asamblea de Vecinos;
- b) El Administrador Profesional Vecinal, antes de desempeñar su cargo, firmará un contrato de servicios profesionales con la Asamblea Vecinal, el cual será renovado anualmente;

- c) El Administrador Profesional Vecinal deberá estar certificado por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER) que lo declarará apto intelectual y moralmente para cumplir con las responsabilidades que el puesto le impone y la representación que se le confía;
- d) No podrá desempeñarse como Administrador Profesional Vecinal una persona que sea servidor público de la Entidad Federativa o Municipio (o delegación) a que pertenezca “La Organización”;
- e) El Administrador Profesional Vecinal deberá otorgar una fianza por la cantidad que fije la Asamblea de Vecinos, por lo menos cinco días antes de empezar a ejercer su encargo;
- f) El cargo de Administrador Profesional Vecinal será remunerado; su salario será fijado por la Asamblea de Vecinos;
- g) El Administrador Profesional Vecinal será removido de su encargo en los siguientes casos:
 - 1. Por hacer proselitismo político plenamente acreditado;
 - 2. Por acuerdo de al menos dos tercios de los miembros de la Asamblea de Vecinos.

Artículo 25.- El Administrador Profesional Vecinal tendrá las siguientes facultades, atribuciones y obligaciones:

- a) Tendrá a su cargo la administración de “La Organización”, que comprenderá el cuidado y la vigilancia de los bienes comunes y del constante orden que debe imperar en su uso y disfrute.
- b) Deberá encargarse de que se dé mantenimiento a los bienes comunes de la organización vecinal, y de que se brinden los servicios comunitarios que previamente sean aprobados por la Asamblea Vecinal;

- c) El Administrador Profesional Vecinal será el representante legal y gestor de los vecinos en todos los asuntos relacionados con “La Organización”, promoviendo siempre a nombre de “La Organización”;
- d) El Administrador Profesional Vecinal de “La Organización” tendrá facultades de representación propias de un apoderado para actos de administración de bienes así como para pleitos y cobranzas;
- e) Las facultades de representación que requieran cláusulas especiales, deberá conferírselas expresamente la Asamblea Vecinal al Administrador Profesional Vecinal;
- f) El Administrador Profesional Vecinal deberá elaborar reportes mensuales de su gestión, balance financiero, y memoria fotográfica de cómo se desarrolla el Plan Comunitario aprobado por “La Organización”;
- g) Sin perjuicio de lo mencionado en el inciso anterior, el Administrador Profesional Vecinal deberá informar y rendir cuentas de su gestión a los vecinos cuando éstos así se lo requieran a través de la Asamblea.

TÍTULO V DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

CAPÍTULO ÚNICO.- NOMBRAMIENTO Y FUNCIONES

Artículo 26.- El Comité de Vigilancia es el encargado de vigilar que las obras y acciones del Plan Comunitario aprobado por “La Organización”, se ejecuten por el Administrador Profesional Vecinal de manera correcta y que los recursos se comprueben de manera transparente y honesta.

Artículo 27.- Para formar parte del Comité de Vigilancia se requiere lo mismo que para el ocupar el cargo de Administrador Profesional Vecinal.

Artículo 28.- Para la correcta ejecución de sus funciones, el Comité de Vigilancia deberá llevar una Bitácora de Supervisión en la que deberá dejar constancia del desarrollo del Plan Comunitario aprobado por “La Organización”, así como las dificultades presentadas durante su ejecución. Asimismo, deberá dar el visto bueno a los informes financiero, narrativo y la memoria fotográfica que elaborará el Administrador Profesional Vecinal.

Artículo 29.- Los integrantes del Comité de Vigilancia podrán ser removidos de su encargo en los siguientes casos:

- 1) Hacer proselitismo político plenamente acreditado;
- 2) Por acuerdo de la mayoría de los Vecinos.

**TÍTULO VI.
PROTECCIÓN CIVIL Y SEGURIDAD PÚBLICA**

**CAPÍTULO ÚNICO.-
DE LA PROTECCIÓN CIVIL Y SEGURIDAD PÚBLICA
EN “LA ORGANIZACIÓN”**

Artículo 30.- El Administrador Profesional Vecinal podrá celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios seguridad y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común de “La Organización”, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea Vecinal, sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

Artículo 31.- La Asamblea Vecinal nombrará un Comité de Protección Civil, que tendrá como funciones principales: planear y coordinar las tareas y acciones en materia de prevención, auxilio, apoyo y recuperación ante la eventualidad de alguna catástrofe, desastre o calamidad natural o de otra índole que llegará a presentarse en “La Organización”.

TÍTULO VII.
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS
CAPÍTULO UNICO

Artículo 32.- En el caso de controversias, cualquiera de los vecinos involucrados podrá presentar su inconformidad a la Asamblea. Ésta, escuchando a las partes, se encargará de resolver el desacuerdo o en caso contrario, de llevarlo a las autoridades correspondientes, quienes procederán a la conciliación o el arbitraje que corresponda, aplicando las medidas a que haya lugar, de acuerdo a la normatividad vigente a verdad sabida y buena fe guardada.

Artículos 33.- Los aspectos no previstos en el presente reglamento serán resueltos e primera instancia por la Asamblea Vecinal; o en su caso por la Procuraduría Estatal de la Defensa Vecinal o el organismo estatal o municipal con funciones similares, contando con atribuciones para interpretarlos y en su caso resolverlos.

Artículo 34.- El Presente reglamento se firma por todos y cada uno de quienes estuvieron presentes y participaron en su aprobación, quedando vigente a partir de este momento.

(Lugar, Fecha y Hora de la reunión)