



Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCION DEL  
FRACCIONAMIENTO CHULAVISTA NORTE

**ÍNDICE**

**CAPÍTULO PRIMERO. - DISPOSICIONES GENERALES.**

**CAPÍTULO SEGUNDO. - PROPIEDAD Y LIMITACIONES DE DOMINIO.**

**CAPÍTULO TERCERO. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

**CAPÍTULO CUARTO. - MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO.**

**CAPÍTULO QUINTO. - CONSTRUCCION.**

**CAPÍTULO SEXTO. - CUOTAS, GASTOS COMUNES Y EJERCICIO DEL PRESUPUESTO.**

**CAPÍTULO SÉPTIMO. - ECOLOGIA Y USO DEL AGUA.**

## **CAPÍTULO OCTAVO. - SANCIONES Y CONTROVERSIAS.**

## **CAPÍTULO NOVENO. - ASOCIACIÓN CIVIL Y RESPONSABILIDADES**

## **CAPÍTULO DÉCIMO. - VIGENCIA DEL REGLAMENTO.**

### **CAPÍTULO UNO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

ARTICULO 1. Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán al terreno y construcciones que integran o lleguen a integrar el fraccionamiento que ha sido denominado "CHULA VISTA NORTE", en lo sucesivo "el fraccionamiento".

ARTÍCULO 2. Los derechos y obligaciones de los propietarios, así como la administración y operación del fraccionamiento se regirá por: 1) Por el Código Civil del Estado de Jalisco actual al momento de la aplicación. 2) Por las disposiciones y estándares del Municipio de Chapala. 3) Por las resoluciones legítimamente tomadas en las Asambleas Generales de propietarios del fraccionamiento.

ARTÍCULO 3.- El objetivo de este reglamento es prescribir el uso y desarrollo de la propiedad, la conservación del medio ambiente y garantizar el funcionamiento, utilización adecuada de las instalaciones e infraestructura del fraccionamiento.

La aplicación e interpretación de este reglamento debe considerarse siempre con la intención de beneficiar los intereses comunes de todos los propietarios permitiendo el desarrollo de una convivencia sana, tranquila, pacífica y respetuosa, así como buscar el incremento en el valor de los inmuebles.

ARTICULO 4. La observancia y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este reglamento son "obligatorios" para todos los propietarios de lotes y casas, así como arrendatarios, inquilinos, desarrolladores, usuarios y visitantes de cualquier tipo

haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionen por su incumplimiento.

ARTÍCULO 5. La administración y la aplicación de este reglamento está depositada en la asociación de vecinos del Fraccionamiento CHULA VISTA NORTE a través de su Consejo Directivo.

ARTICULO 6. Para efectos de interpretación y determinación del alcance de este reglamento, se entenderá que:

- I. Fraccionamiento:** es el Fraccionamiento Chula Vista Norte, que consiste en una superficie geográfica definida y destinada especialmente para el establecimiento de una zona residencial, que por su propia naturaleza requiere espacios, instalaciones de infraestructura y servicios adecuados, eficientes y de conformidad con los más altos estándares de vida para los habitantes de este fraccionamiento.
- II. Proyecto Urbano:** El plan para el uso del suelo aprobado por la autoridad competente mediante reglamentos de zonificación para zonas urbanas en general, que define linderos dentro del fraccionamiento, áreas comunes, de servicio, y reservas ecológicas.
- III. Asociación:** a la Asociación de Vecinos de Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C.
- IV. Consejo Directivo:** Consejo Directivo de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C., aprobado en Asamblea General.
- V. Asamblea General:** Es el órgano supremo de la Asociación. Una Asamblea General se constituye cuando hay un quórum de miembros como se indica en los estatutos aplicables. La Asamblea General puede ser ordinaria o extraordinaria.
- VI. Comité Técnico de construcción:** Es un organismo bajo la supervisión del Consejo Directivo que se encarga de hacer cumplir los requisitos técnicos de este reglamento en lo relacionado a las obras de construcción dentro del fraccionamiento.

- VII. Estatutos:** Los estatutos de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C.
- VIII. Propietario:** Es la persona física o moral, que en calidad de propietario, haya adquirido la titularidad de una unidad privativa del fraccionamiento
- IX. Usuario:** Es la persona física que directa o indirectamente haya contraído obligaciones y derechos de un propietario ya sea en calidad de residente, familiar, visitante, empleado, arrendatario, inquilino o personas que cohabiten en la unidad privativa.

## CAPÍTULO DOS

### PROPIEDAD Y LIMITACIONES DE DOMINIO

ARTÍCULO 7. De conformidad con el artículo 15 fracción XX de la Ley de Desarrollo Urbano y del Plan Parcial del Ayuntamiento de Chapala, Jalisco, el fraccionamiento se destinará exclusivamente a uso residencial de baja densidad H2U (unifamiliar); queda prohibido subdividir los lotes en partes.

ARTÍCULO 8. Queda prohibida la construcción de más de una vivienda unifamiliar en cada unidad privativa.

ARTÍCULO 9. Cuando un propietario adquiera dos o más unidades privativas vecinadas y proponga la construcción de una sola vivienda en éstas, deberá presentar solicitud al Comité Técnico de Construcción, para analizar y aprobar su proyecto, identificándole las servidumbres y condiciones particulares.

ARTICULO 10. Cada propietario lo es exclusivamente de su lote o casa, mas no será de los elementos que se consideren como bienes ubicados en áreas comunes.

ARTÍCULO 11. Son bienes de uso común:

- A) Las áreas que no esté dentro los límites de los lotes o casas y los árboles o plantas

adheridos a dichas áreas, así como, los pórticos, casetas de vigilancia, puertas de entrada, jardines, senderos, estacionamiento, vialidades, señalizaciones, etc.

B) Las instalaciones generales de servicios comunes como la oficina de la Asociación, postes de alumbrado, patios y contenedores de basura.

C) Las obras, instalaciones, aparatos, maquinaria y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común, como cisternas, tinacos, bombas, motores, sistemas y conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad y gas.

ARTÍCULO 12. En caso de que un propietario quisiera instalar por su cuenta cualquiera de los elementos mencionados en el artículo anterior, deberá primero obtener la autorización respectiva del Consejo Directivo, así como del ayuntamiento de Chapala obteniendo el permiso correspondiente. Cualquier adición o modificación en un área común, se convierte en propiedad de la Asociación.

El Consejo Directivo se reserva el derecho de eliminar o alterar cualquier adición a la propiedad común.

ARTÍCULO 13. Cada propietario podrá utilizar y cuidar el buen uso de los bienes y elementos comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales de acuerdo con su naturaleza ordinaria sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO 14. Las áreas comunes cuyo uso, decoración y mantenimiento corresponde a la Asociación a través del Consejo Directivo – el cual manejará dichos espacios según crea conveniente.

ARTÍCULO 15. Ninguna unidad privativa o parte de ella, podrá ser abierta o destinada a calle, camino o pasaje, o usada como tal, ya sea privada o públicamente.

ARTÍCULO 16. En caso de que las unidades privativas no se encuentren construidas, el propietario es responsable de darle el mantenimiento necesario para que éstas sean agradables a la vista y libre de plagas, maleza excesiva y árboles que puedan obstruir la

vista de los vecinos.

ARTICULO 17. En ningún lote sin construir se permitirán almacenamiento de ninguna especie ni vehículos estacionados temporal o permanentemente. La única excepción será cuando en algún lote, se esté en proceso de construcción y el propietario tenga permiso por escrito del propietario del terreno adjunto donde se almacenen los materiales propios de dicha construcción.

### CAPITULO TRES

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 18. Toda persona propietaria de un lote en el fraccionamiento, será parte de la Asociación y como tal, se le confieren los derechos y obligaciones estipulados en este documento.

ARTÍCULO 19.- Los propietarios de lotes y casas deberán usar sus propiedades en forma ordenada y tranquila con las limitaciones y prohibiciones de este reglamento. Por lo tanto, no podrán destinarlas a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y que comprometa la seguridad, salubridad o comodidad de los vecinos, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTÍCULO 20. Están prohibidas en el fraccionamiento todas las actividades de naturaleza comercial o industrial de cualquier tipo y muy particularmente actividades de industrias peligrosas. También está prohibido el uso para estacionamiento de vehículos recreativos (tráiler park) así como asilos, casas de huéspedes basureros, rastros, cementerios, cárceles, cría de ganado, destilerías, fundidoras, manufactureras, procesadores de alimentos, almacenamiento de materiales flamables o explosivos.

ARTÍCULO 21. Los desperfectos ocasionados a las áreas comunes por los propietarios o

por personas que ocurran al fraccionamiento serán reparados y pagados por el propietario que ocasiono los desperfectos.

ARTÍCULO 22. Los propietarios que arrenden su lote o casa serán responsables de que se lleve a cabo la ejecución y cumplimiento de las condiciones impuestas por este Reglamento, así como del pago de multas en caso de violaciones al mismo.

También deberán presentar la siguiente informaciónn 15 días antes del primer día de ocupación:

1. 1.- El inquilino's nombre.
2. 2.- Una copia de la identificación oficial con fotografía del inquilino.
3. 3.- El inquilino ' el número de teléfono s
4. Correo electrónico del inquilino
5. Primer día de ocupaciónn del inquilino.

ARTÍCULO 23.- En las operaciones que se efectúen de transmisión y/o compraventa, el propietario vendedor debe cerciorarse que el comprador o adquirente reciba una copia del Reglamento del Fraccionamiento vigente y acepte expresamente su contenido.

ARTICULO 24. Las calles del fraccionamiento no podrán usarse para estacionamiento cotidiano. Esto solo está permitido ocasionalmente o por visitantes temporales.

No se permite dejar un vehículo en las calles del fraccionamiento durante más de 05 días. Si esto sucediera el Consejo Directivo podrá solicitar su retiro a la autoridad competente a costa de su propietario o residente responsable.

ARTÍCULO 25. Queda estrictamente prohibido el estacionamiento, dentro de las unidades privativas, vialidades y áreas comunes en general, de vehículos mayores de tres toneladas, camiones de carga o pasajeros que por su maniobrabilidad representen dificultad para el tránsito interior o puedan representar peligro para propietarios, unidades privativas o áreas comunes, así como de vehículos inoperables o chocados. No podrán desmantelarse, ensamblarse o repararse vehículos en el interior de ninguna unidad privativa, salvo el caso de reparaciones urgentes, menores y necesarias.

ARTÍCULO 26. Será obligatorio para los propietarios en los casos de transmisión en propiedad, obtener de la administración de la Asociación, comprobante de no adeudo ya sea por concepto de las cuotas condominales ordinarias y extraordinarias, o por cualquier otro, debiendo exhibirse dicho comprobante a la Notaria ante quien se formalice la transmisión, quien no deberá autorizar escritura alguna sin haberse cerciorado del cumplimiento de este requisito. En caso de que se transmita la propiedad sin que sean liquidadas las cuotas mensuales, extraordinarias, multas y recargos en su caso, el nuevo propietario asume toda la responsabilidad por su pago, quedando facultada la Mesa Directiva y Administrador de la Asociación para aplicar las multas, recargos y sanciones que establece el presente reglamento hasta su pago total y a satisfacción de la administración.

#### CAPÍTULO CUATRO MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 27. Todos los propietarios colaborarán con el mantenimiento del fraccionamiento procurando su limpieza, por lo que se abstendrá de arrojar basura o desperdicios en las áreas comunes, así como en las áreas descubiertas de sus propias unidades privativas y las ajenas.

ARTÍCULO 28. El servicio de recolección de basura estará a cargo de una empresa privada contratada por la administración de la Asociación la cual tendrá facultades de contratar con las autoridades municipales o empresas privadas para este fin. La ubicación de patios de basura estará oculta en áreas designadas. La basura deberá ser depositada por los propietarios en los patios designados, en bolsas o cajas cerradas para evitar que sean derramados sus contenidos.

ARTÍCULO 29. Cuando con el transcurso del tiempo o de las circunstancias, algunos árboles plantados en áreas privativas o comunes constituyan amenaza de daño público o bloqueen la vista de algún vecino, deberán ser podados o cortados por el propietario en el

primero de los casos y por la administración de la asociación en el segundo, con cargo al presupuesto de mantenimiento y administración. Si el propietario se niega o se omite en podar el árbol dentro de su área privativa no obstante haber sido notificado por lo menos en 2 ocasiones por parte de la Administración del Fraccionamiento, incurrirá en faltas sancionables conforme lo establece el presente reglamento.

ARTICULO 30. Toda la jardinería interior ya sea que se encuentre en área privativa o común, estará sujeta a la supervisión, control y vigilancia por parte de la administración de la asociación, quien podrá hacer las recomendaciones y tomar toda clase de acciones a fin de garantizar un ordenamiento arbóreo, así como evitar o acabar la propagación de plagas o focos infecciosos que lesionen la ecología y calidad de vida dentro del fraccionamiento. En caso de que los propietarios no efectúen con regularidad la jardinería interior de sus unidades privativas y ello traiga como consecuencia una afectación a la imagen del fraccionamiento, la administración está facultada para solicitar dicha jardinería al propietario causante. Si el propietario se niega o es omiso en mantener su jardinería conforme lo dispuesto en la presente cláusula dentro de su área privativa no obstante haber sido notificado por lo menos en 2 ocasiones por parte de la Administración del Fraccionamiento, incurrirá en faltas sancionables conforme lo establece el presente reglamento.

ARTÍCULO 31. Sólo se podrán plantar especies de árboles cuyas raíces no dañen la infraestructura del fraccionamiento, o alguna de las estructuras de cimentación vecinas ya que de ocurrir esto el propietario del mismo será responsable de reparar los daños ocasionados por dicha situación. La altura de los árboles no podrá ser mayor a la construcción de las propiedades donde se planten estas especies. Los árboles que se planten dentro de las unidades privativas no deberán superar 6.00 metros de altura. Los setos y bardas de follaje no deberán ser mayores a 1.0 metro de altura en caso de ser frontales y 1.60 m. de altura los perimetrales, cuidando de no afectar la vista de los vecinos. Previo a que algún árbol ingrese al fraccionamiento debe contar con aprobación por escrito de la administración. En caso de contar con dicha autorización por escrito la

administración estará facultada para negar el acceso del árbol.

ARTÍCULO 32. Los propietarios están autorizados a introducir mascotas de acuerdo una de las categorías de la siguiente tabla:

CATEGORÍA "A" Gatos domésticos, máximo 2 ejemplares.

CATEGORÍA "B" Perros de peso menor a 15 Kg, máximo 2 ejemplares.

CATEGORÍA "C" Perro de peso mayor a 15 Kg, máximo 1 ejemplar.

En el entendido que puede existir combinaciones de las anteriores, pero nunca más de tres mascotas de este tipo por unidad privativa.

ARTÍCULO 33. No se permite a los propietarios mantener dentro de los límites del fraccionamiento animales que causen contaminación ambiental o incomodidad tales como reptiles, ganado, pollos, patos, aves de gran tamaño, etc.

ARTÍCULO 34. Las mascotas no deberán ser peligrosas o ruidosas y deberán permanecer dentro de las unidades privativas. Cuando los animales domésticos transiten por las áreas comunes, deberán estar acompañados de una persona y ser controlados por ésta con los elementos necesarios (correa), cuidando que no produzcan daño a terceros ni deterioren bienes o ensucien, debiendo limpiar al momento los excrementos que pudieran producir dichos animales, cediendo el derecho de paso a las personas que transiten por las vialidades y áreas comunes del fraccionamiento. No se permite perros que ladren excesivamente o animales que por su naturaleza produzcan ruido.

Los propietarios son responsables únicos de sus mascotas, así como de cualquier daño que estas puedan causar a cualquier persona o propiedad dentro del fraccionamiento.

En caso de infracción a las disposiciones señaladas en este artículo, el Administrador, deberá dar aviso por escrito al propietario infractor en dos ocasiones, después de estas, tendrá las más amplias facultades para recoger las mascotas y confinarlos o dar aviso a las autoridades correspondientes para que éstas lo hagan. Así mismo los propietarios serán económicamente responsables de los daños que sus mascotas ocasionen dentro del fraccionamiento.

ARTÍCULO 35. Los propietarios no podrán utilizar equipos dentro del fraccionamiento que produzcan sonidos que causen malestar a sus vecinos, con emisiones sonoras cuyos volúmenes rebasen los límites de tolerancia normal que marcan las Leyes y Reglamentos aplicables. Entre las 23:00 y las 10:00 horas los propietarios no podrán utilizar equipos que produzcan sonidos hacia fuera de sus áreas privativas.

ARTICULO 36. Queda prohibido producir ruidos estruendosos, aparatos de sonido y fiestas que molesten a los demás vecinos o que estén fuera del horario permitido. Los eventos, reuniones y fiestas en unidades privativas deberán efectuarse dentro de la propiedad y en caso de pretender llevarlas a cabo en horario nocturno solo se permitirán los días viernes o sábado, o los días en donde el siguiente día sea festivo y no laborable, El sonido de la música, el bullicio y las conversaciones a volumen más alto pero tolerable a los vecinos colindantes no debe excederse de la 01:00 AM, a excepción del día 24 y 31 de diciembre, que podrá ser hasta las 2:00 AM. En los eventos particulares los residentes no deben permitir que sus invitados, escandalicen en las calles del fraccionamiento ni ingieran bebidas alcohólicas en áreas comunes. La Administración del Fraccionamiento podrá imponer sanciones a los residentes conforme lo establece el presente reglamento en caso que reiteradamente (más de dos ocasiones) no atiendan los llamados de atención de la Administración y constantemente sus residentes y/o huéspedes incurran en la violaciones y faltas indicadas en la presente Cáusula.

ARTÍCULO 37. Bajo ninguna circunstancia se permitirá el uso de juegos pirotécnicos que puedan poner en peligro a las personas o a las unidades privativas o bienes comunes, por lo que queda terminantemente prohibido su almacenamiento, posesión y uso.

ARTÍCULO 38. Queda prohibido todo tipo de anuncio o publicidad exterior, excepto las placas que señalen simplemente el nombre de la persona o familia que habita la vivienda, las que no podrán exceder de 30 por 40 cuarenta centímetros. Para el caso de letreros que

anuncien la venta o renta de las unidades privativas, los mismos no podrán exceder de 30 treinta por 60 sesenta centímetros.

ARTÍCULO 39. Las alarmas de las viviendas deberán estar ajustadas para conectarse con su propia central de seguridad en forma que al activarse no provoquen molestias a los vecinos y, en caso contrario, que sus efectos sonoros estén controlados automáticamente para interrumpirse al cumplir su función. El propietario (especialmente aquellos que no residen permanentemente en su casa) deberá proporcionar a la administración y a algún vecino los medios de contacto convenientes para desactivar la alarma en su ausencia.

ARTÍCULO 40. Queda prohibido tender ropa, o colocar objetos que no correspondan en techos, azoteas, terrazas, servidumbres, fachadas, ventanas, balcones y barandales, igualmente, mantener en las azoteas, terrazas, y jardines interiores enseres de limpieza, herramientas y objetos no propios de la decoración y servicio normal de las viviendas.

ARTÍCULO 41. Queda prohibido utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración de la Asociación, tales como vigilantes, jardineros, veladores, encargados de mantenimiento, etc., para su beneficio particular, quedando asimismo prohibidas las gratificaciones o propinas que impongan compromisos morales de dichos servidores para con algún propietario.

ARTÍCULO 42. Las casetas de ingreso son de uso común y albergarán a los guardias y los elementos necesarios para brindar una seguridad óptima y controlar el acceso al Fraccionamiento. El personal y la instalación solo podrán estar a cargo del Consejo Directivo y la Administración por lo que ningún propietario ajeno al Consejo puede ordenar a dichos trabajadores o hacer uso de esta instalación.

Los elementos contratados para la seguridad deben hacerse responsables de vigilar el ingreso, aplicar y dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en éste capítulo así como las demás relacionadas con su desempeño contenido en este Reglamento y coadyuvar en la aplicación del resto de normas cuando sea posible. De igual forma

deberán acatar y hacer respetar las disposiciones que la asamblea o el Consejo Directivo definan.

ARTÍCULO 43. El horario de ingreso de visitantes será de las 08:00 a las 23:00 horas. Fuera de dicho horario no se permitirá el acceso de visitantes si no es con la autorización del propietario, quien deberá dar aviso previamente o en el momento al vigilante en turno. En caso de visitas inesperadas o de emergencia, los visitantes deberán notificar por su cuenta al propietario para autorizar su ingreso.

ARTÍCULO 44. El personal de vigilancia y seguridad deberá ser respetado por residentes y visitantes. Ninguna persona puede ordenar al personal que labore en la caseta de ingreso trabajos o favores especiales, ni exigir el acceso que hubiese sido prohibido de acuerdo a este mismo Reglamento. Cualquier falta de respeto o conducta agresiva a estos empleados o el mal uso de la caseta de ingreso serán reportadas al administrador y será considerada como falta grave con la aplicación de la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 45. La circulación de vehículos deberá hacerse dentro de las vialidades expresamente establecidas al efecto, respetando los señalamientos existentes dentro del fraccionamiento; particularmente deberá respetarse un límite de velocidad que en ningún caso excederá de 30 kilómetros por hora. En el caso de tránsito de peatones por las vialidades, los conductores de vehículos deberán invariablemente cederles el paso. Está prohibido el uso de claxon dentro del fraccionamiento.

## CAPÍTULO CINCO CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 46. El Comité Técnico de Construcción, es el órgano de la Asociación que auxiliara a la Asamblea, al Consejo Directivo y al propio Administrador en todas las actividades relacionadas con la construcción de los inmuebles en el Fraccionamiento. Tiene como objeto garantizar a la comunidad de propietarios que las construcciones se

realicen de conformidad al reglamento de construcción acorde a un desarrollo arquitectónico estético y compatible con la ecología y el medio ambiente, así como que se respeten los espacios que permitan una sana convivencia entre propietarios.

ARTÍCULO 47. Dicho Comité es el único órgano facultado para autorizar proyectos, construcciones y supervisar las obras a ejecutarse. Cuenta con autoridad para denunciar ante las autoridades competentes y solicitar la suspensión de cualquier edificación que no se ajuste a las disposiciones contenidas en este Reglamento. El Comité Técnico de Construcción estará formado por dos integrantes conocedores en la materia, de preferencia de profesión Arquitecto o Ingeniero y no podrán recibir compensación de ninguna naturaleza.

ARTÍCULO 48. El coeficiente de construcción (C.U.S. y C.O.S) no deberá ser superior al 60% de la superficie total del lote. Las construcciones anexas como albercas, asadores, fuentes, jardines, verandas o canchas deportivas sin techo, no se considerarán como construidas para los efectos de calcular el coeficiente de construcción (C.U.S. y C.O.S).

ARTÍCULO 49. Las siguientes normas formarán parte de los requisitos de cualquier edificación ya sea nueva o remodelación de las existentes:

- A) La altura máxima es de 6.0 metros sobre el nivel del machuelo de la calle que da ingreso al lote. Si esta calle tiene pendiente, se tomará como base, el nivel medio entre el punto más alto y el más bajo de la calle.
- B) En caso de lotes que tengan colindancia con dos o más calles, se considerará el nivel de la calle más alta en relación al nivel de la laguna de Chapala.
- C) No se permite colocación de tinacos, verandas, equipos mecánicos, paneles solares, antenas, lámparas, etc. por arriba de la altura establecida en el párrafo anterior de 6.0 mts.
- D) Al menos, 40% de la superficie de cada lote debe quedar como zona abierta excepto en los casos de lotes que formen parte de condominios privados que hubiesen sido previamente autorizados en los que no existirá esta restricción.

- E) Cada construcción estará separada de lotes colindantes cuando menos por 1.0 metro excepto los cimientos que pueden extenderse hasta el límite del inmueble. La separación será de 3 metros con el lindero posterior y 3.0 metros con el lindero frontal.
- F) Al menos, 30% de la servidumbre frontal debe designarse como área verde con al menos un árbol por cada 15 metros cuadrados. No pueden colocarse instalaciones de gas doméstico ni subestaciones eléctricas en esta área.
- G) Las azoteas planas deberán estar siempre limpias y libres de objetos que contaminen visualmente tales como tendederos, jaulas, etc.
- H) Los tanques para gas LP deberán estar instalados en zonas ventiladas; en ningún caso a la vista de vecinos.
- I) En caso de tener tinacos o instalaciones de aire acondicionado, éstos deberán ocultarse por completo.
- J) Las instalaciones y equipos mecánicos que produzcan ruido deberán ser ubicadas en espacios interiores para evitar la propagación del mismo y utilizar materiales aislantes de sonido.
- K) El cercado perimetral no deberá exceder los 1.60 metros de altura medidos a partir del promedio del terreno en caso de terrenos planos o escalonado dependiendo de la pendiente del terreno y no podrá utilizar mallas ciclónicas, alambres de puas o cualquier otro material improvisado inadecuado para uso residencial o cuya altura exceda la altura permitida y esto ocasione que bloquee la vista de sus vecinos.

ARTÍCULO 50. Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad privativa, pero no podrá hacer innovaciones o modificaciones de ningún tipo a la estructura, la fachada, o aquellas, que modifiquen la densidad de construcción del conjunto habitacional, su seguridad, salubridad, o comodidad, sin autorización del Comité Técnico de Construcción.

ARTÍCULO 51. Todos los propietarios que pretendan llevar a cabo construcciones de cualquier naturaleza ya sea nuevas o remodelaciones sobre unidades privativas, deberán

presentar al Comité Técnico de Construcción, por escrito, un proyecto arquitectónico con los siguientes datos:

- a) Nombre, domicilio y teléfono del propietario.
- b) Descripción de la obra que se pretende llevar a cabo.
- c) Acompañar planos descriptivos de la obra, planta arquitectónica, cortes y alzados y perspectivas que contengan imágenes de la fachada, así como las medidas y cotas correspondientes. Estos planos deberán presentarse en cinco tantos y estar firmados por el perito de la obra.
- d) Indicar el plazo dentro del cual se llevará a cabo la obra.
- e) Nombre, domicilio y teléfono del ingeniero o arquitecto que será responsable de la obra, quien será solidariamente responsable de las violaciones que se cometan a este Reglamento.
- f) Certificación por parte de dicho profesionista de que la obra que se pretende realizar no afecta la estructura, ni las construcciones colindantes, ni los servicios e instalaciones de propiedad común.
- g) Contrato con la Comisión Federal de Electricidad para la unidad privativa que se va a construir.
- h) Estar al corriente en el pago de la cuota de mantenimiento correspondiente a la unidad privativa.
- i) El propietario deberá hacer un depósito de garantía a favor de la asociación de acuerdo a la superficie de construcción, según la siguiente tabla, para garantizar el cumplimiento del reglamento de construcción, así como para la reparación de posibles daños o perjuicios.

Menos de 100 m<sup>2</sup> de construcción    \$30,000 pesos

De 100 a 150 m<sup>2</sup> de construcción    \$40,000 pesos

De 150 a 300 m<sup>2</sup> de construcción    \$50,000 pesos

Más de 300 m<sup>2</sup> de construcción    \$80,000 pesos

- j) Además del depósito a que se refiere el inciso anterior, el propietario será responsable de los daños que se lleguen a ocasionar a las calles del fraccionamiento por el tránsito de camiones y maquinaria pesada obligándose a reparar en un plazo máximo de una semana cualquier afectación al adoquín de las vialidades que dan acceso a su lote. Esto para evitar

daños posteriores causados por el desagüe de agua pluvial o retrolavado de albercas cuando la superficie de adoquín se haya alterado. Un pago de \$6000.00 pesos por fondo de emergencia y \$2000.00 pesos por revisión de planos .

ARTÍCULO 52. De no existir daños al fraccionamiento provocados por las obras de construcción, para el caso de haber realizado depósito en garantía a favor de la asociación el 70% de dicho depósito o en su caso el remanente si hubo necesidad de descontar del mismo la reparación de daños causados, será devuelto al propietario una vez concluida la construcción y previa entrega de constancia de habitabilidad emitida por el Municipio de Chapala. Dicha devolución será a más tardar 30 días naturales posteriores a que la construcción este completamente terminada y aprobada conforme lo aquí señalado.

ARTÍCULO 53. La construcción o remodelación deberá ser realizada invariablemente de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Técnico de construcción. En los casos en que el propietario modifique sin autorización el proyecto aprobado durante el proceso de obra, el Comité Técnico de Construcción solicitara a la Autoridad Municipal, la suspensión de la misma, hasta que la Autoridad Municipal tome el control de dicho procedimiento. El Propietario de la unidad, así como el Perito de la obra se harán acreedores a las sanciones que consideren para cada caso el Consejo Directivo y el Comité Técnico de Construcción.

ARTÍCULO 54. Una vez aprobado el proyecto arquitectónico, el Consejo Directivo a través del Comité Técnico de Construcción expedirá una carta dirigida al H. Ayuntamiento de Chapala, Jalisco, en la que se informará de la aprobación del proyecto arquitectónico, así como la certificación de no adeudo de Cuotas por parte de la Administración, entregando un juego de planos con el sello de aprobación por parte del Comité Técnico de Construcción, con el fin de que el Propietario proceda a iniciar los trámites ante la Autoridad Municipal. Es importante señalar que el Perito es responsable de instalar una pancarta provisional en la obra, con sus datos personales y numero de inscripción ante las dependencias involucradas.

ARTÍCULO 55. Para poder iniciar una obra arquitectónica o remodelar la misma, el Propietario acudirá con la Autoridad Municipal a obtener la licencia de construcción correspondiente, de la cual entregará copia con los planos sellados al Comité Técnico de Construcción.

Una vez autorizado el proyecto por el Comité Técnico de Construcción y obtenida la licencia de construcción, así como realizado el depósito en garantía, el propietario podrá iniciar su construcción y a tal efecto deberá proporcionar listado con copia de identificación de todos los trabajadores que ingresaran a trabajar en su obra. Así mismo el propietario y el constructor deberán firmar de conformidad el presente reglamento (capítulo cinco – construcción) y entregar una copia firmada a la administración del fraccionamiento.

ARTÍCULO 56. Durante el proceso de la obra, se respetarán las siguientes normas:

a.- Al realizar el desplante de la vivienda, se deberán respetar los árboles que existan dentro de la unidad, no debiendo trasplantar ni derribar ningún árbol o árboles que por estado natural se encuentren sembrados dentro de la misma, obligándose expresamente el propietario, cuando por la naturaleza del proyecto constructivo sea inminente la necesidad de trasplantar o derribar alguna especie de árboles, a solicitar la aprobación expresa del Comité Técnico de Construcción del Fraccionamiento.

b. La construcción deberá ser realizada, invariablemente de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Técnico de Construcción; cualquier modificación al proyecto original tendrá que ser autorizado por escrito, tanto por el mencionado Comité como por la Autoridad Municipal. De contravenirse esta disposición se hará efectivo automáticamente el depósito señalado en el presente Reglamento.

c. Las Vialidades, áreas comunes y unidades colindantes a una obra en proceso de construcción, deberán estar en todo tiempo libres de materiales de construcción.

d) No se deberán almacenar materiales en un lote hasta no tener el permiso de construcción respectivo.

e) Será obligación del propietario constructor la instalación de una malla sombra como

mínimo a dos metros de altura, en el frente de su terreno, durante el proceso de construcción.

f) Es obligación del propietario entregar a la administración del condominio una copia de la licencia de construcción correspondiente a su propiedad.

g) El plazo de construcción no deberá exceder a dieciocho meses. Si por las características de la obra el tiempo de construcción es mayor, deberá con toda oportunidad solicitarse la ampliación para dicho plazo a la administración de la asociación.

ARTÍCULO 57. No está permitido descargar materiales y/o escombros, ni hacer construcciones provisionales en terrenos ajenos, salvo que medie la autorización por escrito del Propietario, de la cual deberá permanecer copia en la obra para cualquier aclaración. En estos casos, al término de la obra se tendrá la obligación de desocuparlo y limpiarlo, de manera que quede en su estado original. Ningún lote será usado como depósito de basura, desechos o materiales contaminables.

En el caso en que una obra en proceso no tenga un espacio o lote adjunto donde almacenar materiales, se le permitirá colocarlos, previa autorización del Administrador exclusivamente en la cenefa frontal de su lote, a una distancia máxima de 1.0 metro, altura máxima de 1.80 un metro ochenta centímetros y con un tiempo máximo de 15 quince días, debiendo dejar limpias y libres de material, escombros y tierra la banqueta y calle, después de este plazo.

ARTÍCULO 58. Es obligación que toda obra de construcción se mantenga libre de escombros y basura durante su proceso, por lo que será necesario que el Propietario se comprometa al desalojo de estos materiales mínimo una vez por semana, evitando durante este proceso que dichos materiales se encuentren a la vista.

ARTÍCULO 59. Los propietarios de las obras en construcción serán responsables de reparar los daños que sus proveedores, contratistas y personal de obra, ocasionen a las vialidades, machuelos, áreas verdes y en general a las instalaciones del fraccionamiento, o las propiedades de otros residentes.

El personal de obra que ingrese al fraccionamiento, deberán ser informados por el Encargado de obra, acerca del Reglamento del fraccionamiento siendo responsabilidad del Propietario que estos lo cumplan; para estos efectos deberá entregarse en la caseta de ingreso, una lista del Personal de Obra, donde el Personal de Vigilancia les otorgara una tarjeta provisional de ingreso al Fraccionamiento, siendo responsables el propietario y el encargado de obra de la actualización en la lista personal de existir cambios en esta.

Se deberán tomar las precauciones debidas para que las aguas pluviales no arrastren la tierra y/o materiales de construcción a las vialidades, bocas de tormenta, arroyos y/o áreas comunes.

Por motivos de seguridad de los residentes del fraccionamiento NO se permitirán veladores en las obras. El Fraccionamiento no se hace responsable por material y objetos que sean sustraídos de las obras.

Todas las obras en construcción deberán contar con un lavamanos y un excusado ocultos para el uso del personal de obra, siendo esta disposición de carácter obligatorio, dicho servicio deberá estar ubicado dentro de la propiedad y fuera de los 2.00 metros de la servidumbre que se señala en el párrafo anterior, ubicándose de preferencia al fondo del lote.

Sé prohíbe terminantemente la colocación de cables en las líneas eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), conocidos comúnmente como "diablitos". Para el caso se deberá celebrar un contrato definitivo con dicha dependencia, quedando estrictamente prohibido levantar las tapas de registro de C.F.E. y otras instalaciones, para hacer conexiones provisionales, siendo también corresponsables el propietario y el Perito de que su personal y/o contratistas no den mal uso de dichas instalaciones de infraestructura.

Los materiales producto de despalme o cortes de terreno excedentes deberán retirarse de inmediato del terreno y del Fraccionamiento, en caso de que parte de ellos puedan utilizarse en la misma construcción, se deberán alojar fuera de la servidumbre frontal; en caso de rellenar otro lote se requerirá la conformidad por escrito del Propietario, así como la conformidad de que el material será colocado adecuadamente.

ARTÍCULO 60. El horario de trabajo a que deberá sujetarse el Personal de Obra, es de

lunes a viernes de 8:00 (ocho) a 18:00 (dieciocho) horas y sábado de 8:00 (ocho) a 13:00 (trece) horas; no permitiéndose el ingreso del Personal de Obra al fraccionamiento los domingos y días festivos establecidos por la Ley Federal del Trabajo. El Consejo Directivo está facultado para imponer una multa al propietario cuando sus trabajadores laboren fuera del horario permitido.

ARTÍCULO 61. La asociación no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, energía eléctrica, agua potable, drenaje, etc. Por lo que es responsabilidad del Propietario de la Unidad hacer los trámites ante las instancias correspondientes, como son Teléfonos de México (Telmex) una cuota única de \$7000.00 pesos por instalación se debe pagar a CVN, Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Sindicato de la Construcción, etc.

El Comité Técnico de Construcción de la Asociación, tendrá facultades para inspeccionar la obra en cualquier momento durante el proceso de la misma. El encargado de obra deberá permitir el acceso y toda clase de facilidades para el cumplimiento de tal cometido. Las bodegas de construcción deberán instalarse dentro del predio dejando libre como mínimo 2.0 metros de servidumbre frontal a partir del machuelo. En caso de utilizar algún terreno para almacén de materiales que no sea de su propiedad es necesario que entregue a la Administración la autorización del propietario del terreno pretendido, donde se especifiquen los términos y el período para dicho uso; bajo el entendido de que estas instalaciones serán de carácter temporal y por ningún motivo excederán de un período mayor a 30 treinta días posteriores a la terminación de la obra. En caso de no tener la autorización, no podrá invadir ningún lote que no sea propio.

ARTÍCULO 62. Los trabajadores deberán cambiarse de ropa en espacios cerrados. Al inicio de los trabajos, cuando no se cuente todavía con bardas, deberán usar su sanitario portátil o bodega de materiales para cambiarse.

El propietario y encargado de la obra, son responsables solidarios del comportamiento de todos los involucrados en su obra, y deberán cuidar sus conductas, volumen de radios y velocidad de los vehículos de éstos que no deberán de exceder los 30km/h así como exigir

actitudes respetuosas y prohibir terminantemente la ingestión de bebidas embriagantes o consumo de enervantes o estupefacientes dentro del fraccionamiento. Le será restringido o prohibido el ingreso a dicho trabajador notificando al responsable de la obra y/o propietario.

Los patios de servicio y las instalaciones conexas, como tendederos, lavaderos, etc., no deberán ser visibles desde el exterior, Este punto deberá ser observado para los efectos de la construcción misma de las obras.

ARTÍCULO 63. El propietario y/o constructor deberá entregar a la Administración la lista de los trabajadores autorizados y sus horarios correspondientes (albañiles, peones, proveedores, contratistas, ingenieros y/o arquitectos), esta tendrá que ser actualizada en Administración con cada alta y baja o cuando la Administración lo requiera. Todos los trabajadores de la obra deberán estar registrados y deberán portar credencial que los acredite como trabajadores con acceso al fraccionamiento, misma que será tramitada ante la Administración. Todos los trabajadores deberán registrarse al entrar y salir del fraccionamiento, y todos los trabajadores están obligados a dejar su credencial en caseta de vigilancia, indicando el domicilio de la unidad privativa en que laboran. Todo el personal de la obra, así como proveedores y contratistas, deberá entrar y salir por el acceso principal del fraccionamiento. Queda prohibido que los albañiles y trabajadores de obra crucen o caminen entre los lotes baldíos o entre partes internas de residencias; siempre deberán conducirse por las vialidades del Fraccionamiento.

ARTÍCULO 64. Es obligación del propietario que sus trabajadores hagan limpieza diaria, en banquetas, machuelos y calles, quedando prohibido almacenar cualquier tipo de material en estas áreas.

Todo el material de escombros, cascajo, basura, desechos de construcción, o materiales que ya no serán utilizados en la obra, deberán ser retirados de acuerdo a su volumen, periódicamente y/o cuando lo solicite la Administración, debiendo mantener limpio el Fraccionamiento.

Todos los materiales, herramientas y en general los elementos necesarios para realizar

cualquier actividad, que permanezca en el lote propio o de terceros, son únicamente responsabilidad de sus respectivos propietarios y/o poseedores, por lo que en caso de robo o extravío se libera de cualquier responsabilidad a la Administración, debiendo ser los mismos propietarios quienes inicien las acciones legales correspondientes.

ARTÍCULO 65. La toma de agua que corresponde a cada unidad tendrá un medidor de agua para determinar su consumo. El Consejo Directivo notificará al propietario sobre el control de dicho consumo, cuando en forma notoria se considere mas allá de los parámetros normales que deben regir según el tamaño de la unidad y del área construida, a efecto de proteger las fuentes de abastecimiento y evitar su dispendio, todo esto en beneficio de los residentes.

Los pozos de absorción son obligatorios, con excepción de los lugares donde el Comité Técnico de Construcción no los considere necesarios, la construcción de estos será por cuenta del propietario de la unidad. Todas las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de gas, teléfono, televisión, etc., deberán ser ocultas, a fin de que no sean percibidas a simple vista.

Todos los tanques del almacenamiento de agua, gas, etc., y en general cualquier elemento de servicio, deberán alojarse en áreas diseñadas ex profeso y en ningún caso serán visibles desde cualquier punto del conjunto. Su ubicación deberá quedar indicada en íos planos arquitectónicos aprobados.

ARTÍCULO 66. Cada casa debe de tener al menos, una instalación propia de almacenamiento de agua y máximo dos. Los aljibes deberán sellarse por debajo del nivel del suelo. Los tinacos siempre deberán estar cerrados y ocultos dentro de la estructura de la casa.

ARTÍCULO 67. Toda construcción en el fraccionamiento deberá tener una altura máxima a partir del nivel del machuelo o nivel de calle de ingreso al lote, de 6.0 mts , con la excepción de que podrá, previa autorización del Comité Técnico de Construcción, existir hasta veinticinco centímetros más de altura en construcciones que hagan necesaria la utilización de dicha altura, bajo el entendido de que no deberán obstaculizar la vista que el

vecino tenga hacia el lago de Chapala, y se tenga la autorización por escrito de todos los vecinos afectados.

La altura máxima de 6.0 metros aplica para todos los elementos de la construcción incluyendo tinacos, calentadores solares, antenas, verandas, verandas, tejabanos, toldos, etc.

Cualquier elemento externo a la estructura que no forme parte de la fachada debe ser oculto, tales como equipos mecánicos paneles solares, tinacos, bajantes y/o antenas.

ARTÍCULO 68. Todas las casas deben tener iluminación exterior, especialmente hacia la calle de acceso principal, complementando así el alumbrado público a manera de interés común.

ARTÍCULO 69. Todas las construcciones deberán considerar un espacio mínimo para dos automóviles, mismo que puede ser cubierto con una “pérgola” o follaje, sin que ninguna cochera pueda utilizarse como vivienda o como taller de reparaciones mayores, especialmente de aquellos que sean contaminantes auditivamente o por olores.

ARTÍCULO 70. En la construcción de las unidades privativas invariablemente se deberán respetar las servidumbres tanto frontales, como posteriores y laterales, así como las restricciones establecidas. De no respetarse, El Comité Técnico de Construcción no podrá autorizar ningún proyecto arquitectónico.

ARTÍCULO 71. Queda prohibida la construcción e instalación de estructuras o edificios provisionales, la colocación de trailers de campo, así mismo queda prohibida la instalación de tiendas de campaña, ya sean temporales o permanentes.

ARTÍCULO 72. Toda construcción debe terminarse en el plazo establecido en el permiso de construcción. Las obras que no sean terminadas en un plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la fecha de la licencia de construcción respectiva, a juicio del Comité Técnico de Construcción y del Consejo Directivo. Se aplicarán multas y sanciones

conforme lo establece este reglamento.

Ningún proyecto de construcción puede dejarse incompleto ni se podrán dejar excavaciones sin cubrir. Cuando se suspenda una obra por más de tres meses sin justificación dada al Consejo Directivo, este determinará las sanciones pertinentes incluyendo la pérdida del depósito de garantía

ARTÍCULO 73. Respecto a la habitabilidad de las viviendas, éstas se podrán ocupar hasta haber obtenido el permiso de habitabilidad por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal. Para tal caso primero se deberá presentar al Comité Técnico de Construcción la solicitud del permiso de habitabilidad por lo menos 21 días antes de la fecha programada para ocupar la vivienda, para lo cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La construcción arquitectónica deberá estar totalmente terminada en: jardinería (pasto), techos, pisos exteriores, fachadas, pintura y recubrimientos.
- b) La casa deberá tener su número oficial en lugar visible y permanente.

ARTÍCULO 74. Los propietarios deben dar mantenimiento periódico a sus propiedades para conservarlas en buen estado y apariencia estética, así como áreas verdes, estacionamiento, bardas y espacios abiertos para conservar la buena imagen del fraccionamiento.

ARTÍCULO 75. Las decisiones tomadas por el Comité Técnico de Construcción tendrán el carácter de definitivas y no admitirán reconsideración alguna sino a través de las correcciones y demás observaciones que hayan sido señaladas por el mismo. La Autoridad Municipal deberá reconocer que para el otorgamiento de licencias de construcción dentro de los límites del fraccionamiento será indispensable contar previamente con las autorizaciones correspondientes otorgadas por el Comité Técnico de Construcción.

ARTÍCULO 76. El Comité Técnico de Construcción resolverá cualquier conflicto que se suscite entre propietarios dentro del Fraccionamiento, actuando con imparcialidad y

estricto apego a las disposiciones contenidas en este Reglamento, así como a las Leyes Urbanísticas aplicables y los criterios de sentido común apelando a la flexibilidad y buena voluntad de los vecinos para lograr acuerdos que permitan una sana convivencia.

En caso de que no se llegue a un acuerdo para resolver el conflicto que se sucite, será obligación y requisito sin que ninguna de las partes previamente agote el procedimiento Conciliatorio ante el IJA (Instituto de Jusitica Alternativa) previo a la presentación de alguna demanda o ejercicio de alguna acción ante los tribunales competentes. El Comité Técnico de Construcción, podrá emitir sus recomendaciones u opciones por escrito respecto del conflicto que se succite si así lo solictare caulquiera de las partes que intervengan.

ARTÍCULO 77. El Comité Técnico de Construcción podrá realizar inspecciones durante los trabajos de limpieza, marcado y construcción dentro del fraccionamiento. Posteriormente, cuando la obra quede terminada y esté funcional, el Consejo o sus representantes podrán verificar la aplicación y conformidad con las disposiciones de este reglamento.

Una vez que quede terminada la obra y no haya daño o limpieza pendiente, la Administración devolverá el 70% del depósito menos cualquier multa o daño ocasionado.

ARTÍCULO 78 El Consejo Directivo podrá solicitar a las autoridades correspondientes que suspendan cualquier obra en proceso que no cumpla con este reglamento o con las leyes aplicables vigentes, o si se considera que el método de construcción representa un peligro para sus ocupantes o usuarios del fraccionamiento. En este mismo caso, el Consejo siempre tendrá derecho de imponer una multa.

ARTÍCULO 79. Si por alguna causa el presente Reglamento no contempla algún supuesto en materia de construcciones y proyectos, se aplicarán las disposiciones de las Leyes Urbanísticas correspondientes de manera supletoria.

## CAPÍTULO SEXTO

### DE LAS CUOTAS, GASTOS COMUNES Y EJERCICIO PRESUPUESTAL

ARTÍCULO 80. Es obligación de todo propietario contribuir con sus cuotas al mantenimiento del fraccionamiento, dichas cuotas serán determinadas por el Consejo Directivo.

ARTÍCULO 81. La Asamblea General aprobará anualmente un presupuesto de ingresos y egresos que deberá ser cubierto en los términos y condiciones que ésta resuelva.

ARTÍCULO 82. Los egresos de la asociación son de manera enunciativa más no limitativa:

- a) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas áreas comunes, servidumbres y vialidades del fraccionamiento.
- b) Los sueldos, salarios, prestaciones, honorarios y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes del fraccionamiento, así como honorarios del Administrador y de los asesores externos que determine el Consejo Directivo.
- c) Los gastos generales de agua, descargas y alumbrado en todas las áreas comunes.
- d) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de las áreas comunes.
- e) Los impuestos y derechos causados por los bienes, servicios y elementos comunes.
- f) En general, todas las que determine el Código Civil del Estado de Jalisco, este Reglamento y lo que acuerde la Asamblea General de propietarios.

ARTÍCULO 83. Las personas físicas o jurídicas que en el carácter de compradores celebren contratos de compraventa, respecto de cualquier unidad privativa, tendrán la obligación de contribuir con las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y del fondo de reserva a partir de la fecha en que los suscriban. El pago de cuotas tiene vigencia a partir del primer día de construcción.

ARTÍCULO 84 El Consejo Directivo determinará las cuotas anuales con base en el presupuesto de egresos y de acuerdo a la superficie de cada lote. Las cuotas deben pagarse en forma trimestral dentro de los primeros 15 días de cada trimestre en enero, abril, junio y octubre. El Consejo Directivo podrá determinar un descuento a los propietarios que paguen su cuota anual en un solo pago antes del 31 de enero del año correspondiente.

ARTÍCULO 85. Las cuotas podrán ser ordinarias y extraordinarias cuando así lo determine la Asamblea General y deberán ser pagadas en moneda nacional, dentro de los primeros diez días naturales de cada mes para el caso de las cuotas ordinarias y en el periodo que acuerde la Asamblea para el caso de cuotas extraordinarias.

Todas las cuotas serán pagadas mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria que notifique a tal efecto la administración.

ARTÍCULO 86. La cuota anual de mantenimiento para los lotes baldíos será de \$400 pesos por metro lineal de frente a la calle hasta por un máximo de \$15,000 anuales. LA cuota de casa habitación será de \$7.32 pesos total por metros cuadrados mas la cuota fija impuesta, sujeto a cambio.

ARTÍCULO 87. En caso de mora del pago de las cuotas a que se refiere el Artículo anterior, los propietarios pagarán intereses aplicando la tasa que resulte más alta de THIE o CETES, ambas a 28 días o las tasas que las sustituyan, multiplicada por 3 (tres). Cuando el atraso exceda de 90 noventa días de haberse vencido el plazo para el pago, el cobro podrá realizarse por la vía judicial, en los términos del Artículo 1029 del Código Civil del Estado de Jalisco, lo que además provocará al incumplido el pago de los gastos, costas y honorarios consecuentes.

ARTÍCULO 88. Los pagos que realice cada propietario como abono al adeudo de su cuenta, se aplicaran para cubrir adeudos en el siguiente orden:

- a) Cuotas atrasadas
- b) Intereses
- c) Multas
- d) Cuotas actuales

#### Multas por incumplimiento

- 1.- La primera ofensa será una advertencia
- 2.- La segunda ofensa será una multa de \$2500.00 pesos.
- 3.- la tercera y posteriores ofensas serán una multa de \$5000.00 pesos por ocurrencia.

La administración del Condominio tiene prohibido aplicar los pagos de manera distinta a lo estipulado en la presente Cláusula sino es por medio de Resolución con voto de mayoría de la Mesa Directiva en sesión ordinaria o Extradoinaria, debiendo anexarse el acta que así lo determine al recibo de pago que se expida y para registro de la Adminisración.

ARTÍCULO 89. Las cuotas establecidas por el Consejo Directivo deber ser suficientes para cubrir todos los gastos aprobados en el presupuesto egresos incluyendo servicio de agua, mantenimiento de vialidades, áreas comunes, seguridad, limpieza, recolección de basura y en general cualquier otro concepto necesario para mantener el fraccionamiento en óptimas condiciones.

ARTÍCULO 90. Los propietarios deberán constituir un fondo de reserva, equivalente a un mes del gasto que corresponda al presupuesto de egresos, el cual deberá ajustarse año con año y reponerse en caso de haber sido utilizado. Su objetivo es el ejercicio de algún gasto con carácter emergente o imprevisto que se justifique y que permita al Administrador cumplir con los servicios y el mantenimiento del fraccionamiento.

ARTÍCULO 91. Toda cuenta bancaria que se abra a fin de manejar los recursos de la asociación debe contener firmas mancomunadas de dos miembros del consejo directivo.

Todos los fondos que se manejen se procurarán mantener permanentemente en cuentas de inversión que produzcan el más alto rendimiento del mercado, a juicio del Consejo Directivo.

## CAPÍTULO SÉPTIMO USO RACIONAL DEL AGUA

ARTÍCULO 92. Todos los habitantes del fraccionamiento deben usar el agua racionalmente, evitando cualquier desperdicio. El Consejo Directivo recomendará las medidas que considere necesarias para evitar el desperdicio.

ARTÍCULO 93 Respecto al llenado de albercas y/o jacuzzis al aire libre durante y/o después de la construcción:

- a) El contratista, propietario o arrendatario deberá llenar sus albercas y/o jacuzzis exteriores siempre con pipa de agua, para evitar la pérdida de agua.
- b) Por razones de ecología, el retrolavado de albercas, jacuzzis y aljibes se hará al aire libre y hacia la calle en tubería adecuada que baje a nivel de calle (no en cascada) de conformidad con los reglamentos del estado de Jalisco y el Municipio de Chapala.

ARTÍCULO 94. La Asociación conjuntamente con SIMAPA coordinará los trabajos necesarios para garantizar la calidad tanto del agua como del sistema de suministro a los propietarios. Esto incluye, el mantenimiento de la red hidráulica, la conexión a casas, bombas y reguladores de presión.

ARTÍCULO 95. DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES. La inclinación de los techos y las áreas abiertas pavimentadas debe permitir la circulación del agua de lluvia, la cual debe dirigirse mediante rampas, bajantes y desagües a la calle de acceso a la casa, excepto en el caso de calles cerradas, inclinadas hacia donde se cierra la calle.

ARTÍCULO 96. SEPARACIÓN DE DESCARGAS DE AGUA. Está estrictamente

prohibido que el drenaje de las aguas pluviales se dirija hacia el drenaje sanitario. Queda igualmente prohibido dirigir el drenaje sanitario hacia los pozos de agua a cualquier casa.

## CAPÍTULO OCTAVO SANCIONES Y CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 97. El propietario que deje de cumplir las obligaciones consignadas en este Reglamento, se hará acreedor a las sanciones contenidas en este capítulo.

ARTÍCULO 98. Cuando surjan controversias entre los propietarios o usuarios por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas, se resolverá conformes las reglas siguientes:

Las controversias entre propietarios deberán sujetarse necesariamente las disposiciones de este reglamento, excepto por los asuntos relacionados con las edificaciones y proyectos, los cuales serán resueltos por el Comité Técnico de Construcción.

Cuando las controversias no puedan ser resueltas con la aplicación de este reglamento, o en su caso, el Comité Técnico de Construcción no pueda arreglar o resolver dichas controversias, serán entonces ventiladas ante el Juez de Primera Instancia competente, debiendo agotar previamente el procedimiento Conciliatorio o de Medios Aternos de Solución de Conflictos, ante el Instituto de Jusiticia Alternativa o algún otro centro autorizado para brindar ese servicio, debiendo anexar el acta respectiva a la demanda que en su oportunidad se presente como requisito para su procedencia, siendo supletoria la aplicación a este Reglamento y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 99. Cualquier propietario podrá presentar quejas o reportar violaciones al Reglamento mediante llamada telefónica o escrito dirigido a la Administración de la Asociación con copia al Consejo Directivo, debiendo contener los siguientes datos:

- a) Nombre del Quejoso
- b) Número de unidad privativa.

- c) Lugar y hora en que se originó la infracción
- d) Descripción de los hechos.

Los elementos de seguridad de la caseta de ingreso están obligados a reportar ante el administrador cualquier falta al presente Reglamento por parte de los propietarios o usuarios.

El administrador deberá apercibir por escrito al propietario o usuario que incurra en una falta que implique una violación a este Reglamento y otorgará el derecho de réplica. La gravedad en la falta, dolo o comportamiento histórico del propietario, según criterio de la Administración, podrán producirle multas y sanciones sin necesidad de advertencias previas. La notificación de cualquier advertencia o multa será por escrito y en caso de que el infractor se niegue a recibirla, se dejará el documento en la unidad privativa y se asentará el motivo de la falta de recepción personal por parte del propietario infractor. En ningún caso quedará sin efecto la sanción por falta de firma de recepción.

En caso de que el propietario en el plazo establecido no haga uso de su derecho de réplica, se considerará que él mismo acepta la sanción o sanciones impuestas.

**ARTÍCULO 100.** Las sanciones a que se harán acreedores los propietarios por la violación a las disposiciones del presente Reglamento, son las siguientes:

I.-Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que deriven en molestias o alteren la tranquilidad del Fraccionamiento, se considera que la infracción es leve, por lo que la sanción a cubrir será equivalente a una cuota mensual vigente al momento de cometer la infracción sin menoscabo de la reparación del daño y la regularización de la situación que en su caso proceda.

II. Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que comprometan la seguridad e integridad de los residentes, sus bienes, o los de uso común, así como que atenten contra la plusvalía del Fraccionamiento; se considera que la infracción es grave, por lo que la sanción a cubrir será equivalente a 3 veces el importe de una cuota mensual vigente al momento de cometer la infracción sin menoscabo de la reparación del daño y la regularización de la situación que en su caso proceda.

III. De igual forma se considera infracción grave la reincidencia de una infracción leve o la

negativa para el pago de infracciones leves que hayan sido decretadas por el Consejo Directivo.

IV. En caso de faltas mayores que el Consejo Directivo considere apropiado consignar a las autoridades competentes, este levantará el acta o denuncia correspondiente en el ayuntamiento de Chapala.

V.- En caso de faltas cometidas por trabajadores o empleados de los residentes, el Administrador con autorización del Consejo Directivo tendrán la facultad de restringir su acceso y dependiendo de la gravedad de la sanción prohibir su ingreso.

La asociación por medio del administrador, podrá aplicar y cubrir primero los adeudos de gastos, multas y penalizaciones que se generen por un propietario

El propietario o usuario que cometa faltas, no cumpla con sus obligaciones o que viole de alguna manera el presente Reglamento, además de acatar las sanciones del mismo, será responsable de la reparación de daños y perjuicios que cause a los demás propietarios, al Fraccionamiento o a terceros, sin perjuicio de la acción civil o penal que origine el acto u omisión.

Cualquier situación no prevista por el Reglamento será evaluada y resuelta en primera instancia por el Consejo Directivo; pero cuando exista confusión, discrepancia o repercusiones de relevancia general, deberá presentarse a consideración de la Asamblea General.

ARTÍCULO 101. A quien viole cualquiera de las disposiciones de las reglas de construcción, además de imponerle una multa equivalente a una o varias cuotas mensuales será responsable de los daños y perjuicios causados al fraccionamiento, así como de corregir lo incumplido.

ARTÍCULO 102. La conducta de toda visita es responsabilidad del propietario o residente al que se está visitando, por lo que cualquier violación al Reglamento por parte de dicha

visita se asumirá como responsabilidad del propietario.

ARTÍCULO 103. Si existen adeudos de cualquier tiempo, la Administración con aprobación del Consejo Directivo podrá proibir la salida o entrada de mudanzas no autorizadas por la Administración y en caso de agresividad o rebeldía con el personal de la Administración o con el de la caseta de ingreso, se sancionará con doce cuotas mensuales más los daños que se causen, pudiendo llamar a seguridad pública para auxilio de la seguridad privada con que cuente la asociación. En caso de que quien intente entrar o salir sin pagar sus adeudos fuese un arrendatario, se le notificará al propietario de la unidad privativa ya que este quedará obligado a pagar todos los adeudos de su inquilino, las multas y los daños que cause.

ARTÍCULO 104. En caso de que los trabajadores contratados por propietarios, incurran en violaciones al Reglamento, les será impedido el acceso de forma automática, En los casos en que la violación al Reglamento implique daños y perjuicios al patrimonio del fraccionamiento, el administrador exigirá al propietario que contrató y avaló al trabajador, la reparación inmediata de los daños.

ARTÍCULO 105. En la resolución de posibles disputas, antes de proceder por la vía judicial para la resolución de conflictos que pudieran surgir entre los asociados y la asociación, en lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente, los suscriptores del mismo y quienes soliciten su admisión como asociados con posterioridad, deberán primero someterse y agotar los medios alternos de solución de conflictos conforme lo establece la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, ya sea directamente ante el Instituto de Justicia Alternativa o en algún centro privado certificado por dicha institución, antes de acudir a los tribunales correspondientes. Para proceder judicialmente, será requisito acompañar su demanda inicial con las constancias que acrediten el haber acudido y agotado el procedimiento de Justicia Alternativa ante el Instituto de Justicia Alternativa o algún centro privado debidamente acreditado.

CAPÍTULO NOVENO  
LA ASOCIACIÓN Y RESPONSABILIDADES DE SUS MIEMBROS

ARTÍCULO 106. Para lograr una administración eficiente de los diversos servicios del fraccionamiento, se establece la Asociación Civil denominada ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C. Las actividades de la Asociación las dirige el Consejo Directivo, encabezado por un presidente, en los términos establecidos en sus propios estatutos.

ARTÍCULO 107. Toda persona propietaria legal de un lote en el fraccionamiento será parte de la Asociación y como tal, se le confieren todos los derechos y obligaciones establecidos en este documento siendo de carácter obligatorios el cumplimiento del reglamento para todos los propietarios y usuarios del fraccionamiento.

ARTÍCULO 108. Todos los miembros de la Asociación tienen derecho a votar en las Asambleas Generales, siempre y cuando estén al corriente de sus cuotas.

ARTÍCULO 109. Independientemente de los poderes del Consejo Directivo de la ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C. establecidos en sus estatutos, el Consejo Directivo tiene también las siguientes facultades especiales:

- I. Establecer cuotas que pagarán todos los miembros.
- II. Por los medios apropiados, recaudar las cuotas mencionadas en el inciso anterior para garantizar la disponibilidad de los servicios ofrecidos por la Asociación.
- III. Presentar a la Asamblea General, para su aprobación, cualesquier enmiendas o adiciones que se requieran a este reglamento.
- IV. Coordinar con las autoridades municipales para establecer y aplicar (según el caso) las sanciones que puedan ser adecuadas contra cualquier miembro que viole cualquiera de las disposiciones aquí contenidas.

- V. Defender a la Asociación de cualquier trabajo urbano o de construcción que no sea compatible con la estética o el funcionamiento del fraccionamiento, cuando dicho intento genere la mínima inseguridad o cuando no cumpla con los requisitos establecidos en este reglamento.
- VI. Autorizar exenciones para la aplicación de este reglamento en aquellos casos en que dicha exención sea por una buena causa.
- VII. Autorizar la conexión de los servicios de agua potable y drenaje a la red propia del fraccionamiento, cumpliendo siempre con los reglamentos municipales y de la jurisdicción.
- VIII. Firmar contratos con terceros según sea necesario para garantizar la prestación de los servicios requeridos por el fraccionamiento y sus habitantes.
- IX. Uso de fondos de emergencia. El Consejo Directivo podrá autorizar el uso del fondo de emergencia en caso de una situación urgente que afecte la seguridad de los residentes, o para continuar la prestación de servicios esenciales en la comunidad, por ejemplo: reparar una ruptura en las tuberías principales, manejar las consecuencias de un desastre natural, o algún evento que pudiera ocasionar un gasto mayor en el futuro.
- X. Todas las demás expresamente establecidas en este reglamento y los estatutos de la Asociación.

ARTÍCULO 110. Cualquier persona o empresa que opere dentro del fraccionamiento, cuyas instalaciones o actividades causen daños o perjuicios a otras personas, inmuebles, calles públicas, bienes y servicios comunes, debe reparar dichos daños y perjuicios al fraccionamiento, a la persona o inmueble, por su cuenta, dentro de un período de no más de 15 días contados a partir del momento en que se causó el daño. En caso de que tal persona física o moral no cumpla en el tiempo especificado, el Consejo Directivo podrá ordenar las reparaciones respectivas utilizando fondos de la Asociación y tendrá derecho a demandar a la parte o partes responsables por el pago total de los gastos generados más el 25% de dichos gastos.

CAPÍTULO DÉCIMO  
VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTÍCULO 111. Este reglamento entra en vigor a partir del momento en que es aceptado por mayoría de votos durante una Asamblea General convocada para ratificar los Estatutos y/o Reglamentos.

Este reglamento estará vigente por tiempo indefinido, hasta que el Consejo Directivo lo sustituya por otro nuevo o enmiende el presente, según lo considere apropiado.