



**ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE
VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.**

2026

Versión en Español

ÍNDICE

**Estatutos y Reglamento Interno 2026 de la
Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula
Vista Norte, A.C.**

PREÁMBULO. Página 7

NOTA ACLARATORIA. Pagina 7

CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES. Página 8

- Artículo 1. Ubicación oficial del Fraccionamiento y actualizaciones
- Artículo 2. Fundamento legal y antecedentes históricos
- Artículo 3. Objeto del Reglamento
- Artículo 4. Carácter vinculante y jerarquía legal
- Artículo 5. Reconocimiento oficial como Asociación de Vecinos
- Artículo 6. Convenios de colaboración o coordinación
- Artículo 7. Interpretación y aplicación supletoria
- Artículo 8. Cumplimiento legal y responsabilidad individual

CAPÍTULO 2 – LA ASOCIACIÓN DE VECINOS. Página 11

- Artículo 9. Tipo de desarrollo habitacional (No-condominio, baja densidad)
- Artículo 10. Naturaleza jurídica y domicilio
- Artículo 11. Objetivos generales y específicos
- Artículo 12. Derechos y obligaciones de los Miembros
- Artículo 13. Registro de Miembros y medios oficiales de notificación
- Artículo 14. Documentación oficial: libros, actas y registros

CAPÍTULO 3 – ASAMBLEA GENERAL. Página 16

- Artículo 15. Asamblea General
- Artículo 16. Convocatoria, quórum y procedimientos de votación
- Artículo 17. Asambleas semestrales obligatorias



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Artículo 18. Representación por poder
- Artículo 19. Elaboración y protocolización de actas

CAPÍTULO 4 – CONSEJO DIRECTIVO Y COMISIONES. Página 24

- Artículo 20. Procedimiento de elección, plataformas y canales de comunicación
- Artículo 21. Frecuencia y contenido de las sesiones del Consejo
- Artículo 22. Integración, duración, suplencias, disposiciones transitorias y requisitos de elegibilidad
- Artículo 23. Facultades y responsabilidades del Consejo
- Artículo 24. Funciones específicas: Presidente, Secretario, Tesorero, Vocales y Comisario
- Artículo 25. Comisiones permanentes
- Artículo 26. Nombramientos, remociones, vacantes y transparencia

CAPÍTULO 5 – RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Página 35

- Artículo 27. Inclusión de calles y banquetas bajo concesión
- Artículo 28. Fundamento legal del convenio de concesión
- Artículo 29. Servicios concesionados: alumbrado, recolección de basura y áreas verdes
- Artículo 30. Obligaciones de la Asociación como concesionaria
- Artículo 31. Coordinación con el H. Ayuntamiento de Chapala
- Artículo 32. Restricciones de uso, responsabilidades y renovación del contrato
- Artículo 33. Reglas de operación, control presupuestal e informes

CAPÍTULO 6 – PATRIMONIO, CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO. Página 39

- Artículo 34. Fundamento legal y alcance de aplicación
- Artículo 35. Patrimonio de la Asociación
- Artículo 36. Naturaleza y obligatoriedad de las cuotas
- Artículo 37. Método de cálculo de la cuota ordinaria anual
- Artículo 38. Cuotas ordinarias
- Artículo 39. Cuotas extraordinarias
- Artículo 40. Fondo de Reserva para Contingencias
- Artículo 41. Plazos y formas de pago
- Artículo 42. Morosidad, sanciones y procedimientos de cobro
- Artículo 43. Restricción de acceso electrónico por morosidad
- Artículo 44. Transparencia y convenios especiales



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

CAPÍTULO 7 – SEGURIDAD Y VIGILANCIA. Página 44

- Artículo 45. Seguridad
- Artículo 46. Reglas de acceso para residentes, visitantes y prestadores de servicios
- Artículo 47. Ronda nocturna y operación del vehículo de patrullaje
- Artículo 48. Contratación de personal de seguridad
- Artículo 49. Sistemas electrónicos de vigilancia y control
- Artículo 50. Coordinación con la Policía Municipal

CAPÍTULO 8 – BUENA VECINDAD Y CONVIVENCIA. Página 49

- Artículo 51. Objeto del capítulo
- Artículo 52. Respeto entre vecinos y hacia el personal administrativo; cultura de paz y convivencia
- Artículo 53. Uso responsable de áreas comunes
- Artículo 54. Control de animales domésticos
- Artículo 55. Control de ruido: conducta, eventos autorizados y maquinaria
- Artículo 56. Actividades prohibidas y mecanismo de denuncias
- Artículo 57. Mantenimiento de fachadas y exteriores
- Artículo 58. Protección ambiental y uso responsable de recursos
- Artículo 59. Uso de vehículos y estacionamiento
- Artículo 60. Comunicación y reportes

CAPÍTULO 9 – CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS OBRAS, REMODELACIONES, RENOVACIONES Y ESTÉTICA URBANA. Página 59

- Artículo 61. Alcance y fundamento legal
- Artículo 62. Comité Técnico de Construcción
- Artículo 63. Solicitud y proceso de aprobación
- Artículo 64. Lineamientos previos a la construcción
- Artículo 65. Requisitos previos a la construcción
- Artículo 66. Cuotas, depósitos y supervisión técnica
- Artículo 67. Controles en obra
- Artículo 68. Obligaciones posteriores a la construcción
- Artículo 69. Jardinería y lotes baldíos
- Artículo 70. Restricciones arquitectónicas y regulatorias



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

CAPÍTULO 10 – INFRAESTRUCTURA, ÁREAS COMUNES Y ESTACIONAMIENTO. Página 67

- Artículo 71. Administración y uso de áreas comunes y jardines
- Artículo 72. Mantenimiento programado de áreas verdes
- Artículo 73. Daños a bienes comunes por construcción o mal uso
- Artículo 74. Multas por daños, mal uso o apropiación indebida
- Artículo 75. Definición de bienes comunes
- Artículo 76. Solicitudes para instalaciones en áreas comunes
- Artículo 77. Retiro de árboles o infraestructura común
- Artículo 78. Naturaleza jurídica de la infraestructura urbana
- Artículo 79. Usos prohibidos de calles y banquetas
- Artículo 80. Conservación del acceso peatonal
- Artículo 81. Reglas generales de estacionamiento
- Artículo 82. Restricciones específicas de estacionamiento
- Artículo 83. Vehículos pesados o abandonados
- Artículo 84. Límite de velocidad y reglas internas de tránsito
- Artículo 85. Reporte de conducción imprudente
- Artículo 86. Infracciones graves de tránsito
- Artículo 87. Medidas de seguridad vial
- Artículo 88. Regulación de eventos en áreas comunes
- Artículo 89. Criterios para autorización de eventos
- Artículo 90. Responsabilidad compartida

CAPÍTULO 11 – SERVICIOS GENERALES Y MANTENIMIENTO. Página 72

- Artículo 91. Contrato de servicio de agua
- Artículo 92. Conexión privada e instalación de medidor
- Artículo 93. Conservación del agua
- Artículo 94. Inspección y mantenimiento de la red hidráulica
- Artículo 95. Sanciones por infracciones relacionadas con el agua
- Artículo 96. Reporte y reparación de fallas en alumbrado público
- Artículo 97. Obligaciones de mantenimiento del alumbrado
- Artículo 98. Prohibición de manipular la infraestructura de alumbrado
- Artículo 99. Sanciones por infracciones al alumbrado
- Artículo 100. Separación de residuos y uso de contenedores
- Artículo 101. Estaciones de reciclaje
- Artículo 102. Depósitos prohibidos y sanciones
- Artículo 103. Mantenimiento de franjas verdes privadas
- Artículo 104. Especies vegetales autorizadas



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Artículo 105. Servicios de jardinería en áreas comunes
- Artículo 106. Protección y reposición de árboles
- Artículo 107. Sanciones por incumplimiento en jardinería

CAPÍTULO 12 – ARRENDAMIENTOS DE CORTO PLAZO. Página 76

- Artículo 108. Definición y duración
- Artículo 109. Obligaciones y responsabilidad del arrendador
- Artículo 110. Registro obligatorio
- Artículo 111. Supervisión y auditorías de cumplimiento
- Artículo 112. Multas y sanciones

CAPÍTULO 13 – PLATAFORMA DIGITAL ADMINISTRATIVA Y COMUNICACIONES OFICIALES. Página 79

- Artículo 113. Implementación de la plataforma digital
- Artículo 114. Pago de cuotas y multas a través de la plataforma
- Artículo 115. Solicitudes de servicio y reportes de fallas
- Artículo 116. Comunicación oficial
- Artículo 117. Flexibilidad y actualizaciones de la plataforma
- Artículo 118. Privacidad de datos y derechos de los Miembros
- Artículo 119. Cumplimiento normativo

CAPÍTULO 14 – TRANSPARENCIA Y COMUNICACIÓN. Página 84

- Artículo 120. Transparencia
- Artículo 121. Tipo de información difundida
- Artículo 122. Canales oficiales de comunicación
- Artículo 123. Retroalimentación y solicitudes de información

CAPÍTULO 15 – SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS. Página 86

- Artículo 124. Alcance de las sanciones
- Artículo 125. Multas económicas
- Artículo 126. Procedimiento de aplicación
- Artículo 127. Derechos de retención y cobro judicial
- Artículo 128. Sanciones por morosidad



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

CAPÍTULO 16 – COMISIÓN DE HONOR Y JUSTICIA. Página 89

- Artículo 129. Establecimiento y objeto
- Artículo 130. Integración y elegibilidad
- Artículo 131. Duración en funciones
- Artículo 132. Quórum, toma de decisiones y recusación
- Artículo 133. Funciones y procedimientos
- Artículo 134. Informes y registro

CAPÍTULO 17 – MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Página 92

- Artículo 135. Alcance y principios
- Artículo 136. Mediación y conciliación
- Artículo 137. Arbitraje
- Artículo 138. Recurso judicial
- Artículo 139. Asignación de costos y honorarios legales en la resolución de controversias
- Artículo 140. Ejecución de convenios y laudos

CAPÍTULO 18 – DISPOSICIONES FINALES. Página 95

- Artículo 141. Entrada en vigor
- Artículo 142. Publicación y disponibilidad
- Artículo 143. Modificaciones y reformas al Reglamento Interno
- Artículo 144. Interpretación
- Artículo 145. Cláusula de separabilidad
- Artículo 146. Ley aplicable
- Artículo 147. Conflictos con reglamentos anteriores
- Artículo 148. Disposiciones de salvaguarda y emergencia
- Artículo 149. Disolución
- Artículo 150. Cláusula de cierre

ANEXOS

- **Anexo A – Cuotas ordinarias, extraordinarias y Fondo de Reserva para Contingencias 2026. Página 100**
- **Anexo B – Tabla de sanciones económicas 2026. Pagina 103**
- **Anexo C – Cuota de aprobación de planos, depósito en garantía y supervisión de obras 2026. Página 107**



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

PREÁMBULO

El presente documento denominado “**Estatutos y Reglamento Interno 2026 de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C.**” (en lo sucesivo, la “Asociación”), constituye una **versión consolidada, actualizada y armonizada** del marco jurídico que rige la organización, funcionamiento y convivencia del **Fraccionamiento Chula Vista Norte**, ubicado en San Antonio Tlayacapan, Municipio de Chapala, Jalisco.

Esta versión integra en un solo cuerpo normativo los **Estatutos Sociales** y el **Reglamento Interno** que resultaron vigentes tras la **fusión protocolizada el 26 de mayo de 2006**, mediante la cual la *Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C.* absorbió a *Colonos de Chula Vista Norte en Chapala, A.C.*, adoptando los Estatutos y Reglamento de la segunda como base del régimen jurídico actualmente reconocido.

La **Asamblea General de Asociados**, reunida en sesión ordinaria de fecha **29 de noviembre de 2025**, aprobó la **reforma integral y sustitución total** de dichos instrumentos, dando origen a la presente versión denominada “**Estatutos y Reglamento Interno 2026**”, la cual entrará en vigor el **1º de enero de 2026**, previa protocolización ante Notario Público e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

Este documento refleja la evolución de la Asociación hacia un modelo moderno, transparente y bilingüe de gobernanza vecinal, alineado con la legislación municipal, estatal y federal vigente, incluyendo el **Código Civil del Estado de Jalisco**, la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LAHOTDU-Jal 2023)**, y el **Reglamento Municipal de Participación Ciudadana y Vecinal de Chapala**.

NOTA ACLARATORIA

Para evitar confusión respecto a la denominación empleada, se deja constancia de que el presente documento **integra tanto los Estatutos como el Reglamento Interno de la Asociación** en un solo texto normativo.

Por lo tanto, toda referencia al “Reglamento Interno” dentro del contenido deberá entenderse, en su caso, como parte integrante de los **Estatutos y Reglamento Interno 2026**, sin que ello implique duplicidad o error terminológico alguno.

En su versión en inglés, el documento se identifica como “**Bylaws and Internal Regulations of the Homeowners’ Association of the Chula Vista Norte Subdivision, A.C.**”, y conserva idéntico valor jurídico, siendo la **versión en español** la que **prevalece para todos los efectos legales y notariales**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ubicación oficial del Fraccionamiento y actualizaciones

El Fraccionamiento Chula Vista Norte (en lo sucesivo, el “Fraccionamiento”), ubicado en San Antonio Tlayacapan, Municipio de Chapala, Jalisco, se encuentra demarcado conforme al plan urbano autorizado por el Honorable Ayuntamiento de Chapala y fue entregado oficialmente al Municipio en 1999, incorporándose así sus calles, banquetas y áreas comunes al dominio público municipal.

Existe un Convenio de Concesión de Servicios Públicos vigente entre la Asociación de Vecinos de Chula Vista Norte, A.C. (en lo sucesivo, la “Asociación”) y el Ayuntamiento, que otorga a la Asociación facultades para realizar determinadas actividades de operación, mantenimiento y vigilancia dentro de dichas áreas. Esto no implica transferencia de propiedad, sino un régimen de corresponsabilidad.

Cualquier modificación o ampliación del Fraccionamiento deberá aprobarse formalmente por el Ayuntamiento y registrarse en los registros catastrales y de desarrollo urbano, con las actualizaciones correspondientes a la documentación constitutiva de la Asociación.

Artículo 2. Fundamento legal y antecedentes históricos

Los Estatutos y Reglamento Interno se expiden con fundamento en el siguiente marco jurídico:

- Artículos 172 a 189 del Código Civil del Estado de Jalisco, que regulan la constitución, gobierno y disolución de asociaciones, permitiendo a las personas constituir asociaciones no enteramente transitorias para un fin lícito no predominantemente económico, bajo reglas internas de operación.
- Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce la autonomía municipal y la participación ciudadana organizada.
- Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- Reglamento de Participación Ciudadana y Vecinal del Municipio de Chapala.
- Convenio de Concesión de Servicios Públicos vigente entre la Asociación y el Ayuntamiento.

Históricamente, la Asociación se constituyó para administrar, preservar y regular el entorno compartido del Fraccionamiento. No opera bajo régimen de



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

condominio, sino como un **desarrollo habitacional de baja densidad** organizado mediante una **asociación civil sin fines de lucro**.

Artículo 3. Objeto de los Estatutos y del Reglamento Interno

Los **Estatutos** y el **Reglamento Interno** han sido **elaborados y aprobados** por la Asociación y su **Consejo Directivo** (en lo sucesivo, el “**Consejo**”), y **ratificados** por la **Asamblea General** en la **sesión celebrada el 29 de noviembre de 2025**.

Los **objetivos** de los **Estatutos y del Reglamento Interno** son:

- **Regular la convivencia vecinal**, incluyendo la **paz y tranquilidad, salud y limpieza, seguridad y orden internodel Fraccionamiento**.
- Establecer la **estructura organizacional, participativa, administrativa y de mantenimiento** de la comunidad.
- Definir los **derechos y obligaciones de miembros, residentes, usuarios y de la administración** de la Asociación.
- Regular el **uso adecuado de calles, áreas verdes, infraestructura y servicios compartidos** bajo la concesión pública.
- **Promover la armonía arquitectónica, el respeto ambiental y la preservación del valor de las propiedades** dentro del Fraccionamiento.

Estos Estatutos y Reglamento Interno **complementan** la **escritura constitutiva** de la Asociación y la **normatividad aplicable**, y funge como **marco jurídico** para las actuaciones del Consejo y sus **Comités** designados.

Definición: A lo largo del documento, a los **propietarios** se les denomina “**Miembros**”.

Artículo 4. Carácter vinculante y jerarquía legal

Los **Estatutos** y el **Reglamento Interno** es **obligatorio** para **todos los Miembros, arrendatarios, residentes, visitantes, prestadores de servicios y cualquier persona que habite o transite** por el Fraccionamiento.

Se trata de una **norma interna** con **fuerza jurídica** sustentada en el **marco legal citado**. En caso de **conflicto** con disposiciones **municipales, estatales o federales, prevalecerán las de mayor jerarquía**.

En la **jerarquía normativa**, estos **Estatutos y Reglamento Interno** es **subordinado** a la **Constitución**, las **leyes y reglamentos oficiales**, pero **prevalece** sobre **acuerdos privados** entre vecinos o **cláusulas contractuales** que intenten **eximir** de su cumplimiento.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 5. Reconocimiento oficial como Asociación de Vecinos

La Asociación es una **persona moral** debidamente **constituida** ante **notario público**, con **RFC activo** y **domicilio** registrado dentro del Fraccionamiento.

Está **inscrita** en el **Registro Municipal de Asociaciones Vecinales** del **Ayuntamiento de Chapala** y ha sido **formalmente reconocida** mediante un **Convenio de Concesión de Servicios Públicos**, que le **faculta** para **coadyuvar** en la **gestión de ciertos servicios municipales** (recolección de basura, seguridad, mantenimiento de áreas verdes, **alumbrado público**, entre otros), como un operador de los servicios públicos por parte de El Gobierno Municipal.

Dicho **reconocimiento** valida a la Asociación como **único órgano representativo** del Fraccionamiento ante **autoridades** municipales, estatales y federales, así como ante **instituciones** y **terceros**.

Artículo 6. Convenios de colaboración o coordinación

La Asociación podrá **celebrar convenios de colaboración o coordinación** con **fraccionamientos colindantes o cercanos** para definir **mecanismos de cooperación, aportaciones proporcionales, seguridad compartida o uso conjunto de infraestructura**.

Estos convenios deberán ser **autorizados por la Asamblea General** y **formalizarse por escrito**, respetando la **autonomía, personalidad jurídica** y los **derechos de tránsito/acceso** de todas las partes.

En **caso de emergencia**, o cuando sea **necesario** para la **operación y continuidad** de **servicios esenciales**, el **Consejo** podrá, con la **aprobación de por lo menos tres cuartas (3/4) partes** de sus integrantes, **adoptar medidas temporales** al amparo de este artículo, **sin autorización previa** de la Asamblea. Tales decisiones deberán **tomarse de buena fe, asentarse en actas y someterse a ratificación** o acciones ulteriores en la **siguiente Asamblea General**.

Artículo 7. Interpretación y aplicación supletoria

El **Consejo** es responsable de la **interpretación** de los **Esttutos y Reglamento Interno**, con apoyo de la **Comisión Jurídica** de la Asociación o **asesores externos** cuando sea necesario.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Para lo **no previsto** expresamente estos **Estatutos y Reglamento Interno**, se aplicará **supletoriamente**:

- La **escritura constitutiva** de la Asociación;
- Las **resoluciones válidamente adoptadas** por la **Asamblea General de Miembros**;
- El **Código Civil del Estado de Jalisco**;
- La **reglamentación municipal de Chapala**, especialmente en **construcción, imagen urbana, medio ambiente y participación vecinal**;
- El **Reglamento de Participación Ciudadana y Vecinal** del Municipio de Chapala;
- Cuando proceda, la **Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco** para **mediación comunitaria y resolución pacífica de controversias**.

Artículo 8. Cumplimiento legal y responsabilidad individual

Estos **Estatutos y Reglamento Interno** **no sustituye** leyes o reglamentos **municipales, estatales o federales**. **Todos los Miembros y Residentes** deberán cumplir con las **leyes aplicables**, así como con los **permisos y ordenamientos** emitidos por la **autoridad competente**.

Cualquier **Miembro o Residente** que **infrinja** una disposición legal será **responsable individualmente** ante la **autoridad** y asumirá las **penas, multas o consecuencias** que resulten, **sin responsabilidad** para la Asociación o los demás residentes.

Antes de **adquirir, construir o modificar** cualquier propiedad, los **Miembros** deberán **obtener** toda la **información** y la **autorización formal** de la **Administración** de la Asociación y **cumplir** con la **documentación y trámites** exigidos por estos **Estatutos y Reglamento Interno**.

CAPÍTULO 2 – LA ASOCIACIÓN DE VECINOS

Artículo 9. Tipo de desarrollo habitacional (No-condominio, baja densidad)

El Fraccionamiento **no** está constituido bajo un régimen de propiedad en condominio, sino que se clasifica como una **zona residencial unifamiliar de baja densidad (H2U)**, conforme a los **Artículos 38 y 40** de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco (LAHOTDU-Jal 2023)** y al **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Antonio Tlayacapan, Chapala, Jalisco**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

El Fraccionamiento está integrado por **lotes privados de propiedad individual**, y la prestación de servicios públicos se coordina de manera parcial a través de un esquema de **colaboración vecinal**. Por ley, los **servicios públicos** deben ser proporcionados por el Municipio de Chapala; sin embargo, desde el inicio de operaciones de la Asociación en el año 2000, estos servicios fueron **administrados directamente por la Asociación**.

Dicho esquema permaneció vigente hasta el **17 de julio de 2024**, cuando el Consejo Directivo celebró exitosamente un **Convenio de Concesión de Servicios Públicos** con el Municipio, mediante el cual ciertos servicios fueron **formalmente otorgados en concesión** a la Asociación.

Por lo anterior, se aclara lo siguiente:

- **No existen áreas comunes privadas** en copropiedad de los Miembros, como ocurre en los regímenes de condominio.
- Cada Miembro tiene la **propiedad plena y exclusiva** de su lote individual y de las construcciones en él levantadas.
- Las **calles, banquetas y áreas verdes** son **bienes de dominio público** del Municipio, pero su **operación y mantenimiento** han sido **parcialmente delegados** a la Asociación.
- La **gobernanza vecinal** se lleva a cabo a través de una **asociación civil sin fines de lucro**, de conformidad con los **Artículos 172 a 189 del Código Civil del Estado de Jalisco**.

Artículo 10. Naturaleza jurídica y domicilio

La Asociación se rige por los **Artículos 172 a 189 del Código Civil del Estado de Jalisco**, que regulan a las asociaciones civiles; por disposiciones supletorias del **Código Civil Federal (Título XI – Asociaciones)**; y, a nivel estatal, por leyes como la **Ley para el Fomento y la Participación de las Organizaciones de la Sociedad Civil en el Estado de Jalisco**.

En consecuencia, la Asociación se rige por su **escritura constitutiva**, este **Reglamento Interno** y las disposiciones **federales, estatales y municipales aplicables** que regulan la operación de las asociaciones vecinales y civiles.

La Asociación cuenta con:

- **Escritura constitutiva notarial**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- **RFC activo** con clave AVF010116963.
- **Cuenta(s) bancaria(s)** a nombre de la Asociación.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- **Domicilio oficial y fiscal:** Oficina administrativa de la Asociación, ubicada en **Calle Veracruz No. 1-B, Fraccionamiento Chula Vista Norte, C.P. 45922, San Antonio Tlayacapan, Chapala, Jalisco**, o en cualquier otro domicilio designado por la Asamblea General.

Esta **personalidad jurídica** le otorga capacidad para:

- Administrar los recursos vecinales.
- Representar legalmente a los Miembros.
- Celebrar contratos y convenios.
- Demandar o ser demandada en asuntos que afecten los intereses de la comunidad.

Artículo 11. Objetivos generales y específicos

Objetivos generales:

- Promover la **buena convivencia vecinal**, la **seguridad** y la **paz comunitaria**.
- Administrar de manera eficiente los **recursos económicos y materiales** aportados por la comunidad.
- Coadyuvar con las autoridades en la **conservación del entorno urbano y ecológico**.
- Establecer **alianzas o convenios de colaboración** con otras asociaciones vecinales de fraccionamientos colindantes, para compartir servicios, fomentar la cooperación regional y recibir aportaciones voluntarias para el mantenimiento de infraestructura común.

Objetivos específicos:

- Operar, mantener y supervisar los servicios otorgados en concesión (mantenimiento de calles públicas, seguridad, recolección de basura, áreas verdes, alumbrado público).
- Coordinar las obras y mantenimientos necesarios para suministrar agua desde los pozos de **SIMAPA** hacia los tanques de almacenamiento del Fraccionamiento y de los Miembros.
- Elaborar y hacer cumplir este Reglamento.
- Coordinarse con **SIMAPA** en trabajos y mantenimientos para asegurar que el agua llegue a los tanques de almacenamiento del Fraccionamiento y a los lotes privados, **sin asumir responsabilidad por el suministro ni la facturación del agua**, que siguen siendo exclusiva responsabilidad de **SIMAPA**.
- Establecer mecanismos de mediación y resolución de conflictos.
- Proteger el valor patrimonial del Fraccionamiento.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Representar legalmente a los Miembros ante cualquier autoridad o tercero, cuando sea necesario.

Artículo 12. Derechos y obligaciones de los Miembros

Derechos de los Miembros (al corriente en sus obligaciones): Todo Miembro registrado y en regla en el padrón de la Asociación gozará de los siguientes derechos:

- Participar con voz y voto en las Asambleas Generales.
- Proponer iniciativas o mejoras para la comunidad.
- Ser nominado o electo para cargos dentro del Consejo o de las comisiones.
- Acceder a la información financiera, operativa y administrativa de la Asociación.
- Revisar los libros contables y demás registros de la Asociación para asegurar que las cuotas se apliquen a los fines de la misma.

Obligaciones de todos los Miembros (sin importar su situación):

- Cumplir y respetar estos **Estatutos y Reglamento Interno** y los acuerdos de la Asamblea.
- Acreditar la propiedad de su lote.
- Pagar puntualmente sus cuotas ordinarias y extraordinarias, así como multas y cualquier adeudo con la Asociación.
- Informar al Consejo y a la Administración de cualquier cambio en la propiedad, administración o poderes legales que afecten derechos de voto.
- Mantener actualizados sus datos de contacto; en caso contrario, las notificaciones enviadas al último domicilio registrado se considerarán válidas.
- Proporcionar al Consejo y a la Administración información sobre sus lotes baldíos o construcciones cuando les sea requerido formalmente.
- Conservar en buen estado su propiedad y evitar impactos negativos al entorno o a los vecinos.
- Informar y asumir responsabilidad por la conducta de sus arrendatarios, invitados o prestadores de servicios.
- Participar, cuando se les solicite, en actividades de interés común.

No transferibilidad de la membresía: La calidad de Miembro de la Asociación es **intransferible**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Transmisión de propiedad:

- En caso de transferencia de un lote dentro del Fraccionamiento, el vendedor deberá asegurarse de que el comprador reciba copia de los **Estatutos y Reglamento** Interno vigente y lo acepte expresamente.
- El vendedor deberá obtener de la Administración una **constancia de no adeudo** antes de la transmisión, que confirme estar libre de cuotas, aportaciones extraordinarias, multas o sanciones.
- El notario deberá verificar este requisito y **no podrá autorizar la operación sin dicha constancia**.
- Si la propiedad se transfiere con adeudos, el nuevo propietario asumirá la responsabilidad total de los mismos. El Consejo seguirá aplicando intereses y sanciones hasta el pago completo.
- La Administración deberá ser notificada de la transferencia mediante copia del instrumento notarial correspondiente.
- Con la transmisión de la propiedad, cesa la membresía del propietario anterior, y el nuevo adquirente podrá solicitar su admisión a la Asociación, sujeta a la aprobación de la Administración, del Consejo de Administración, informando de los nuevos miembros en la siguiente Asamblea General.

Retiro de la membresía:

Los Miembros podrán retirarse de la Asociación dando aviso por escrito al Consejo con dos meses de anticipación.

Artículo 13. Registro de Miembros y medios oficiales de notificación

La Asociación llevará un **Registro actualizado de Miembros**, que deberá incluir al menos:

- Nombre completo del propietario o representante legal.
- Número de lote o domicilio del predio.
- Teléfonos y correos electrónicos.
- Domicilio para notificaciones legales y comprobante de domicilio.
- Documento oficial de identificación.

Este Registro será administrado por el **Secretario del Consejo** y se usará para:

- Emitir convocatorias válidas a Asambleas.
- Notificar deudas, sanciones o resoluciones.
- Confirmar derechos de participación y voto.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Las comunicaciones oficiales podrán realizarse válidamente a través de:

- Correo electrónico.
- WhatsApp institucional.
- Aviso físico colocado en el domicilio registrado o en la entrada del Fraccionamiento.
- Plataformas digitales o aplicaciones móviles de la Asociación.
- Sección exclusiva para Miembros en el sitio web oficial: www.chulavistanorte.com.mx.

Estos medios se considerarán oficiales, salvo que el Miembro registre formalmente otro método.

Artículo 14. Documentación oficial: libros, actas y registros

La Asociación deberá mantener los siguientes **registros oficiales**, ya sea en formato físico, digital o híbrido:

- Libro de Actas de Asambleas Generales (protocolizadas cuando proceda).
- Libro de Actas del Consejo Directivo.
- Registro de propietarios y Miembros vigentes, incluyendo linderos y planos aprobados.
- Libro de ingresos y egresos, con documentos comprobatorios.
- Contratos y convenios vigentes, incluyendo el convenio de concesión de servicios públicos.
- Los Estatutos, Reglamento Reglamento y sus reformas, con acuse de recibo de todos los Miembros vigentes.
- Comprobantes fiscales y bancarios de las operaciones financieras de la Asociación.

Todo Miembro podrá solicitar acceso a esta documentación, conforme a los procedimientos de transparencia establecidos en el **Capítulo Catorce**.

CAPÍTULO 3 – ASAMBLEA GENERAL

Artículo 15. Asamblea General

La **Asamblea General** es el **máximo órgano de decisión** de la Asociación y está integrada por todos los propietarios registrados (Miembros). Las resoluciones adoptadas en Asamblea General serán **obligatorias** para todos los Miembros, presentes o ausentes, siempre que la Asamblea haya sido **debidamente convocada** conforme al **Artículo 13** de estos **Estatutos y Reglamento Interno**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C. 2026

Frecuencia y programación:

- La Asociación celebrará al menos **dos Asambleas Generales ordinarias al año**: una en **abril** y otra en **noviembre**.
- Podrán celebrarse **Asambleas Generales adicionales** cuando sea necesario para tratar asuntos urgentes o excepcionales, tales como proyectos importantes, adquisiciones, reformas al Reglamento o decisiones estratégicas que afecten a la comunidad.

Responsabilidades de la Asamblea General:

La Asamblea resolverá, entre otros asuntos:

- Aprobación de los presentes **Estatutos y Reglamento Interno** y sus futuras reformas.
- Aprobación de convenios de colaboración o participación con autoridades.
- Definición o modificación del método de cálculo de las cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias y de aportaciones al fondo de reserva.
- Aprobación del presupuesto anual de ingresos y egresos, distinguiendo partidas ordinarias y extraordinarias.
- Presentación y aprobación de informes financieros y de comités.
- Elección o renovación del **Consejo Directivo (Consejo/BoD)**.
- Aprobación de créditos civiles o comerciales con instituciones públicas o privadas.
- Admisión y exclusión de Miembros.
- Aprobación de multas y sanciones conforme a estos **Estatutos y Reglamento Interno**.
- Aprobación de cuotas por revisión de planos, depósitos de construcción y cuotas de supervisión de obra.
- Aprobación de intereses por morosidad en pagos.
- Cualquier otro asunto que los **Estatutos y el Reglamento Interno** le encomiende.

Convocatoria:

Las Asambleas Generales podrán ser convocadas por:

- El Presidente del Consejo,
- La mayoría de los integrantes del Consejo, o
- Solicitud por escrito de al menos **15% de los Miembros al corriente** en sus obligaciones.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

El Consejo deberá convocar cuando lo solicite dicho 15%. En caso de omisión, podrá hacerlo un **juez civil**, a petición de dichos Miembros.

La convocatoria deberá emitirse con al menos **30 días naturales de anticipación**, utilizando los canales de comunicación oficiales establecidos en el Artículo 13.

El **quórum** y los procedimientos de votación se regirán por el Artículo 16. Las resoluciones válidamente adoptadas serán obligatorias para todos los Miembros, incluso los ausentes o disidentes.

Artículo 16. Convocatoria, quórum y procedimientos de votación

Convocatoria:

Las Asambleas deberán convocarse mediante **aviso formal** emitido por el Presidente o por la mayoría del Consejo, con al menos **30 días naturales de anticipación**. El aviso deberá indicar: **fecha, hora, lugar y orden del día**, y podrá convocarse a través de:

- Correo electrónico institucional.
- Tablero de anuncios en la caseta de vigilancia.
- Grupo oficial de WhatsApp del fraccionamiento.
- Sitio web y aplicación móvil del Fraccionamiento.
- Volantes impresos o entrega directa.
- Publicaciones en prensa local.
- Medios tecnológicos que acrediten entrega.

Participación presencial, virtual o híbrida:

Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse de manera presencial, a distancia mediante el uso de herramientas tecnológicas, o en formato híbrido (Miembros presentes y a distancia de manera simultánea). Los asuntos que puedan tratarse en dichas reuniones deberán estar previstos en los Estatutos; en caso contrario, cualquier resolución deberá ser aprobada por la mayoría de los Miembros.

Los participantes virtuales se considerarán para efectos de quórum y gozarán de plenos derechos de voto, siempre que su identidad sea verificada y se mantenga una conexión activa de audio y video durante la votación.

Para que una Asamblea virtual sea válida, deberán cumplirse:

- Identificación visual completa de los participantes.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Interacción en tiempo real.
- Votación nominal registrada.
- Registro audiovisual de la sesión y resoluciones.

Cualquier Miembro que desee asistir a una reunión de manera virtual deberá presentar una solicitud escrita original, debidamente firmada y dirigida al Secretario de la Asociación, con al menos diez (10) días naturales de anticipación a la fecha programada para la reunión.

La solicitud deberá manifestar expresamente la intención del Miembro de asistir de manera remota, incluir el reconocimiento y consentimiento para la grabación de la sesión, y confirmar que únicamente el titular registrado de la membresía participará en la reunión. Asimismo, el Miembro deberá adjuntar copia legible de una identificación oficial emitida por autoridad gubernamental. Adicionalmente, el Miembro deberá asegurarse de que su nombre legal completo sea visible en la pantalla de su dispositivo durante toda la sesión, como condición de acceso y de participación válida.

Al presentar dicha solicitud, el Miembro acepta expresamente que todos los votos emitidos durante la sesión virtual se considerarán legalmente válidos y vinculantes, con la misma fuerza y efecto que si el Miembro hubiera estado presente físicamente en la reunión. En caso de desconexión de la plataforma digital por cualquier motivo, o si el Miembro se desconecta voluntariamente antes de la conclusión de la sesión, toda participación y votos registrados hasta el momento de la desconexión permanecerán válidos y exigibles por parte del Miembro.

Durante la Asamblea:

Los nombres y la imagen en video de los participantes virtuales deberán proyectarse en una pantalla visible para los asistentes presenciales. Su asistencia e identidad deberán ser verificadas y registradas. Los votos emitidos de manera virtual tendrán plena equivalencia legal a los votos presenciales.

La plataforma digital utilizada para dichas sesiones deberá garantizar un acceso seguro y autenticado, la verificación de la identidad de los participantes, mecanismos de votación auditables y la capacidad técnica para grabar la totalidad de la sesión, con fines probatorios y de archivo.

La grabación de la sesión, realizada a través de la plataforma digital utilizada, deberá conservarse por la Asociación y estar disponible para revisión o verificación legal durante un período de treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de celebración de la reunión correspondiente. Transcurrido dicho plazo, la Asociación podrá proceder a su eliminación, salvo que exista un procedimiento legal en curso que requiera su conservación.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Fundamento legal: Artículos 172 a 189 del **Código Civil del Estado de Jalisco**, que regulan el gobierno de las asociaciones civiles, estableciendo a la Asamblea General como la máxima autoridad.

De manera supletoria podrán aplicarse las disposiciones del **Código Civil Federal (Título XI – Asociaciones)** y de la **Ley para el Fomento y la Participación de las Organizaciones de la Sociedad Civil en el Estado de Jalisco**.

Quórum:

- En **primera convocatoria**, se requiere el **51% de los Miembros al corriente** (presentes, virtuales o representados).
- En **segunda convocatoria** (30 minutos después), la Asamblea podrá celebrarse con los presentes y representados, sin importar el número, siempre que la convocatoria haya sido válida.

Los Miembros que abandonen la Asamblea antes de su conclusión deberán notificarlo formalmente; de lo contrario, dejarán de contarse para quórum y sus votos posteriores serán inválidos.

La omisión de dar dicho aviso tendrá como consecuencia:

- **La exclusión del cómputo del quórum** por el resto de la Asamblea a partir del momento de su retiro; y
- **La invalidez de cualquier voto emitido en su nombre después de su salida**, incluyendo las boletas dejadas con otros Miembros.

Cualquier boleta que no sea entregada personalmente a los escrutadores antes del cierre de la votación se considerará nula.

Derecho de voto:

Cada Miembro registrado que se encuentre al corriente en sus obligaciones (no moroso ni sancionado) tiene derecho a voz y voto.

Los Miembros con derecho a voto son aquellos que:

- a) Estén al corriente en el pago de sus cuotas.
- b) Se encuentren presentes o representados por medios legalmente válidos.
- c) No hayan sido excluidos.
- d) El voto no se refiera a la imposición de una sanción aplicable específicamente al Miembro en cuestión.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Cada Miembro contará con un voto en la Asamblea General.

Los arrendatarios o inquilinos de las propiedades no tienen derecho a voto. La única forma en que podrán participar en las votaciones será representando a un Miembro, mediante poder notarial o carta poder debidamente firmada y válida, presentada conforme a los procedimientos establecidos en este Reglamento.

Resultados de las votaciones:

Las resoluciones se adoptarán por **mayoría simple** de los votos presentes y virtuales, salvo que se requiera una mayoría calificada (por ejemplo, para reformas o disolución).

En caso de empate, el **Presidente del Consejo Directivo** que presida la Asamblea tendrá voto de calidad.

Todas las resoluciones aprobadas en una Asamblea válidamente convocada serán **obligatorias para todos los Miembros**, sin importar su ausencia o disidencia.

Cualquier situación especial relacionada con la validez de un voto, que surja durante o después de la Asamblea, será resuelta por mayoría de la Mesa Directiva que la presida, previa escucha de los escrutadores y del comisario.

Fundamento legal: Artículos 172 a 189 del **Código Civil del Estado de Jalisco**, que regulan el funcionamiento de las asociaciones civiles y establecen a la Asamblea General como máxima autoridad. De manera supletoria podrán aplicarse las disposiciones del **Código Civil Federal (Título XI – Asociaciones)** y de la **Ley para el Fomento y la Participación de las Organizaciones de la Sociedad Civil en el Estado de Jalisco**.

Artículo 17. Asambleas semestrales obligatorias

La Asociación celebrará al menos **dos Asambleas Generales Ordinarias** cada año:

- **La Asamblea General de abril** se enfocará en revisar el desempeño financiero y operativo de la Asociación correspondiente al año anterior, revisar los resultados financieros y operativos del primer trimestre del año en curso, aprobar las cuotas extraordinarias (en caso de ser aplicables), y tratar cualquier asunto especificado en el orden del día.
- **La Asamblea General de noviembre** se enfocará en la elección o renovación del **Comité Directivo** (en caso de ser aplicable), revisar los informes financieros del año anterior, presentar y someter a votación el presupuesto anual propuesto para el año



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

siguiente, aprobar las cuotas extraordinarias (en caso de ser aplicables), revisar las actividades de los comités, planificar el año siguiente y tratar cualquier asunto especificado en el orden del día.

Las actas deberán remitirse al **Ayuntamiento de Chapala** cuando éste lo solicite, en cumplimiento con la normativa municipal.

Artículo 18. Representación por poder

Cualquier Miembro al corriente podrá otorgar poder a otra persona física para representarlo en una Asamblea, presencial o virtual.

Para que el poder sea válido deberá cumplir con lo siguiente:

- Estar por escrito y firmado por el Miembro otorgante, adjuntando copia de su identificación y la de la persona a quien se confieren los poderes. Podrá enviarse desde la dirección de correo electrónico previamente registrada ante la Asociación y, en su caso, ser verificado por el Administrador.
- Incluir, tanto del otorgante como del apoderado:
 - Nombre completo.
 - Domicilio completo de la propiedad o número de lote.
 - Teléfono celular y correo electrónico.
 - Copia de identificación oficial (INE, pasaporte, etc.).
- Señalar de manera clara el nombre del apoderado y los puntos específicos sobre los cuales podrá votar.
- Presentarse desde la fecha de publicación de la convocatoria de la Asamblea y hasta el cierre del registro de asistentes en la propia Asamblea:
 - De manera presencial en la Oficina de Administración, dentro del horario hábil, o
 - Directamente en la mesa de registro el día de la Asamblea, antes del cierre oficial del registro de asistencia.
 - Los poderes presentados en el registro deberán acompañarse de los documentos de identificación requeridos y serán verificados antes de que el titular o el apoderado se inscriba en la lista de asistencia.

No se aceptarán poderes en blanco ni aquellos transmitidos por teléfono, mensaje de texto o instrucciones verbales.

La Asociación pondrá a disposición un formato de poder; sin embargo, el Miembro podrá utilizar otro, siempre que cumpla íntegramente con todos los requisitos establecidos en este Artículo.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Todos los poderes válidos serán verificados y registrados en el padrón oficial de asistencia y votación de la Asamblea.

Artículo 19. Elaboración y protocolización de actas

Cada Asamblea General deberá levantar un acta formal que documente el desarrollo y las decisiones adoptadas. Los siguientes son elementos obligatorios:

- **Lista de asistencia:** Firmada por todos los asistentes presenciales o sus apoderados. Se elaborará por separado una lista de asistentes virtuales con base en el registro previo (mínimo veinticuatro (24) horas antes de la Asamblea).
- **Asistencia virtual:** La lista virtual deberá ser leída en voz alta y mostrada al inicio de la Asamblea.
- **Firma del acta impresa:** Deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, así como por los escrutadores designados (encargados del registro de votos).

El acta deberá contener:

- El número total de votos válidos (presenciales, virtuales y por poder).
- Los puntos del orden del día que se discutieron.
- Las resoluciones adoptadas.
- El resultado de cada votación.

Firmantes:

- El Presidente, el Secretario y el escrutador de la Asamblea.
- El secretario de actas o administrador, en su caso.

Protocolización:

Cuando corresponda, el acta deberá protocolizarse y registrarse ante notario si incluye:

- Reformas o modificaciones a los presentes **Estatutos y Reglamento Interno**.
- Convenios con autoridades públicas o terceros.
- Cualquier otro asunto que por ley requiera protocolización o registro.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Distribución:

Las actas aprobadas deberán distribuirse a través de los canales oficiales de comunicación de la Asociación (correo electrónico, página web, WhatsApp, tablero de avisos) dentro de los **treinta (30) días naturales** siguientes a la celebración de la Asamblea.

CAPÍTULO 4 – CONSEJO DIRECTIVO Y COMITÉS

Artículo 20. Procedimiento de elección, plataformas y canales de comunicación

El **Consejo Directivo (BoD)** será electo por la **Asamblea General** mediante **votación secreta**.

Se admitirán dos tipos de postulaciones:

- **Planillas completas** de candidatos, y/o
- **Postulaciones individuales** para cargos específicos.

Si se presentan ambas, **tendrán preferencia las planillas completas** para promover un gobierno integrado.

Todas las postulaciones deberán presentarse en la **Oficina de Administración a más tardar quince (15) días** antes de la fecha programada de la Asamblea General.

El Consejo Directivo funge como **órgano ejecutivo y de representación** de la Asociación.

Sus responsabilidades incluyen:

- **Ejecutar** las decisiones de la Asamblea;
- **Administrar** los recursos financieros y operativos;
- **Supervisar** al personal y proveedores de servicios;
- **Hacer cumplir** este Reglamento Interno.

Los cargos del Consejo son **honorarios y no remunerados**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Para operar eficazmente, el Consejo podrá utilizar:

- **Una plataforma digital de gestión vecinal** (por ejemplo, Neivor u otros sistemas aprobados);
- **Correo electrónico;**
- **WhatsApp institucional;**
- **Avisos físicos** colocados en el domicilio registrado o en la entrada del fraccionamiento.

Estos **medios se considerarán oficiales**, salvo que el Miembro haya registrado formalmente un método distinto.

Artículo 21. Frecuencia y contenido de las sesiones del Consejo

El Consejo se reunirá por lo menos **una vez al mes**.

Las **convocatorias** a sesión deberán emitirse con **al menos tres (3) días naturales** de anticipación e incluir el **orden del día propuesto** y el **acta de la sesión previa**. Las convocatorias se enviarán **electrónicamente** mediante los canales oficiales.

Las sesiones podrán celebrarse:

- **Presenciales,**
- **A distancia** mediante herramientas tecnológicas, o
- **En formato híbrido** (Miembros en persona y a distancia simultáneamente).

Los participantes **virtuales contarán para quórum** y tendrán **plenos derechos de voto**, siempre que su identidad sea verificada y mantengan conexión activa de audio y video durante la votación.

Las invitaciones deberán **especificar el formato** de la reunión y, si es virtual o híbrida, **incluir los enlaces de acceso y credenciales**.

Participación presencial, virtual o híbrida en sesiones del Consejo

Las reuniones del Consejo podrán celebrarse en **modalidad presencial, remota o híbrida**, siempre que en la convocatoria se **especifiquen la modalidad y la plataforma digital** (por ejemplo, **Zoom**).

Cualquier **miembro del Consejo** que desee asistir **virtualmente** deberá presentar **solicitud escrita original**, debidamente firmada y **dirigida al Secretario de la Asociación, al menos**



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

un (1) día natural antes de la fecha programada de la sesión. La solicitud deberá **manifestar expresamente** la intención de asistir de manera remota, **incluir el reconocimiento y consentimiento** para la **grabación** de la sesión y **confirmar** que **únicamente el Consejero titular registrado** participará en la reunión. El Consejero deberá **asegurarse** de que su **nombre legal completo** sea **visible en pantalla** durante toda la sesión, como condición de acceso y de participación válida.

Al **presentar dicha solicitud**, el Consejero **acepta expresamente** que **todos los votos emitidos durante la sesión virtual** se considerarán **legalmente válidos y vinculantes**, con la misma fuerza y efecto que si hubiera estado **presente físicamente**. En caso de **desconexión** de la plataforma digital por cualquier motivo, o si el Consejero se **desconecta voluntariamente** antes de la conclusión de la sesión, **toda participación y votos** registrados **hasta el momento de la desconexión** permanecerán **válidos y exigibles**.

Durante la sesión del Consejo

Los **nombres e imagen en video** de los participantes virtuales deberán **proyectarse** en una pantalla visible para los asistentes presenciales. Su **asistencia e identidad** deberán ser **verificadas y registradas**. Los **votos virtuales** serán **legalmente equivalentes** a los votos presenciales.

La **herramienta tecnológica** utilizada deberá **garantizar acceso seguro y autenticado, verificación de identidad** de los participantes, **mecanismos de votación auditables** y la **capacidad técnica** para **grabar la totalidad de la sesión** con fines **probatorios y de archivo**.

La **grabación** de la sesión, realizada a través de la plataforma, deberá **conservarse** por la Asociación y estar **disponible** para revisión o verificación legal durante **treinta (30) días naturales** contados a partir de la fecha de la reunión. Transcurrido dicho plazo, la Asociación podrá **eliminarla**, salvo que exista **procedimiento legal en curso** que requiera su **preservación**.

Quórum

El quórum para la válida celebración de sesiones del Consejo consistirá en la **asistencia de la mitad más uno (50% + 1)** de sus miembros en funciones.

Si **no se alcanza** dicho quórum en **primera convocatoria**, podrá emitirse una **segunda convocatoria** dentro de las **veinticuatro (24) horas** siguientes, y la reunión podrá celebrarse **válidamente** con los miembros presentes, **siempre que asistan al menos tres (3) miembros** del Consejo.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Las decisiones se **adoptarán por mayoría simple** de los presentes, salvo los casos en que este Artículo o la ley exijan **mayoría calificada** (por ejemplo, **actos de disposición** sobre bienes de la Asociación).

Cuando un miembro del Consejo se **ausente temporalmente** por causa justificada, **podrá otorgar poder o delegación por escrito a otro miembro del Consejo** para efectos de **asistencia y votación**, lo cual deberá **asentarse** en el acta correspondiente.

Votación

Las decisiones se adoptarán por **voto mayoritario**. En caso de **empate**, el **Presidente** tendrá **voto de calidad**.

El **orden del día mínimo** incluirá:

- **Informe financiero mensual;**
- **Actualizaciones de comités;**
- **Seguimiento** a resoluciones de la Asamblea;
- **Revisión** de reportes o quejas de residentes;
- **Planeación** de obras de infraestructura o servicios;
- **Cumplimiento de cuotas, aplicación del Reglamento y sanciones;**
- **Cualquier asunto** especificado en la convocatoria.

Cualquier **Miembro al corriente** podrá **solicitar por escrito** ser recibido por el Consejo. Si el asunto **no puede** atenderse administrativamente, el **Presidente** podrá **autorizar** su **inclusión** en el orden del día, **limitando** su discusión a **veinte (20) minutos**.

Todas las sesiones deberán **documentarse** en el **Libro de Registro Interno oficial** (físico o digital), **disponible para los Miembros** previa **solicitud por escrito**.

Artículo 22. Integración, duración, suplencias, disposiciones transitorias y requisitos de elegibilidad

Integración del Consejo

El Consejo se integrará por un **número impar** de miembros, incluyendo:

- **Presidente**
- **Secretario**
- **Tesorero**



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- **Vocales** (en número que asegure la **imparidad** del Consejo)
- **Comisario** (Auditor Estatutario)

El **Presidente**, el **Secretario** y el **Tesorero** conformarán el **Comité Ejecutivo**.

Podrán **designarse miembros o enlaces adicionales** para supervisar materias como **tecnología, medio ambiente o vinculación gubernamental**.

Duración en el cargo

- **Dos (2) años, con una posible reelección inmediata.**
- El **nuevo Consejo** asumirá el cargo el **1 de enero** siguiente a la elección.
- El periodo concluirá el **31 de diciembre del segundo año.**
- Si **no** se presentan candidatos, el **Consejo saliente** permanecerá **temporalmente** en funciones.

Suplencias y disposiciones transitorias

- Si un miembro **renuncia, fallece o queda imposibilitado** en forma permanente, el Consejo restante podrá **designar un reemplazo temporal**, sujeto a **ratificación** en la siguiente Asamblea General.
- El **Presidente saliente** podrá **designar un representante legal interino** hasta que el acta de la nueva integración del Consejo sea **protocolizada y registrada.**
- Los **nuevos miembros** adquirirán **plenas facultades legales solo** después del **reconocimiento municipal** correspondiente.

Cláusula transitoria – Entrega–Recepción del Consejo Directivo

- Al concluir cada periodo, en el **mes de diciembre** y tras la elección del nuevo Consejo, se llevará a cabo un **acto formal de entrega–recepción** entre el Consejo saliente y el entrante. Dicho acto incluirá toda la **información, documentos, registros, correspondencia, cuentas** y demás elementos necesarios para asegurar la **transferencia adecuada** de responsabilidades.
- Durante el periodo de transición, el **Consejo saliente** apoyará al **entrante**, incluyendo la **firma de documentos legales** y el **mantenimiento de firmas bancarias**, hasta que el acta de la nueva integración quede **debidamente protocolizada y registrada**, y el nuevo Consejo cuente con todas las **facultades legales.**
- A partir del **1 de enero**, el **Consejo entrante** asumirá la **plena responsabilidad** de la operación de la Asociación y del fraccionamiento, y emitirá **instrucciones por**



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

escrito al Consejo saliente respecto de **cualquier documento o trámite** que deba gestionarse durante el periodo transitorio.

Este mecanismo garantizará la **continuidad operativa** y evitará **interrupciones** en los servicios a los residentes.

Requisitos de elegibilidad

Los candidatos deberán:

- Ser **mayores de edad**;
- Ser **Miembros registrados al corriente con sus cuotas**;
- **No tener sanciones ni conflictos de interés**;
- **No haber sido removidos** por causa justificada de un cargo previo;
- **No contar con antecedentes penales**;
- **No desempeñar cargo público ni dirigencia partidista**;
- Estar **al corriente en el pago de cuotas**.

Conducta del Consejo

Los miembros del Consejo deberán:

- **Conocer y observar los Estatutos y el Reglamento Interno**;
- Actuar con **deber fiduciario** y evitar **conflictos de interés**;
- **Abstenerse** de votar en asuntos de **interés personal**;
- Promover **transparencia, integridad y ética** comunitaria;
- Mantenerse **al corriente** en sus cuotas.

Fundamento legal

Artículos 172 a 189 del Código Civil del Estado de Jalisco; y Reglamento de Participación Ciudadana y Vecinal del Municipio de Chapala, Artículos 26–35 (integración, funciones, elegibilidad, duración y suplencias del Consejo de la Asociación Vecinal).

Artículo 23. Facultades y responsabilidades del Consejo Directivo

1. **Ejecutar** las resoluciones de la Asamblea General.
2. **Representar legalmente** a la Asociación frente a terceros.
3. **Administrar los bienes, ingresos y egresos** de la Asociación.
4. **Nombrar y remover** comités y comisiones.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

5. **Convocar** Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.
6. **Aprobar** gastos menores y **contratos de servicios**.
7. **Hacer cumplir** los **Estatutos** y el **Reglamento Interno** y **aplicar sanciones** conforme al mismo.

Artículo 24. Funciones específicas: Presidente, Secretario, Tesorero, Vocales y Comisario

Funciones del Presidente:

- **Presidir** Asambleas y sesiones del Consejo.
- **Verificar** quórum y **ejecutar** decisiones.
- **Evaluar** solicitudes de membresía.
- **Nombrar/remover** asesores y personal.
- **Revisar** propuestas y **preparar** órdenes del día.
- Presentar **informes semestrales**.
- **Asignar** responsabilidades dentro del Consejo.
- **Abrir/cerrar** cuentas bancarias (**con** el Tesorero o el Secretario).
- **Aprobar** gastos y solicitar asesoría externa.
- **Representar** a la Asociación con **apoyo de asesoría legal**.
- **Crear** Comités Ejecutivos cuando sea necesario.

Funciones del Tesorero:

- **Administrar** fondos y **inventario de activos**.
- **Supervisar** la **recaudación** de ingresos y **depósitos**.
- **Cofirmar** gastos ordinarios/extraordinarios.
- **Supervisar** inversiones y al **contador**.
- Mantener **registros financieros**.
- Presentar **informes financieros mensuales, trimestrales y anuales**.
- **Preparar** el **presupuesto anual**.
- **Asegurar** la **firma mancomunada** en cuentas bancarias.
- Podrá **integrar un Comité de Finanzas**.

Funciones del Secretario:

- **Coordinar** Asambleas y reuniones del Consejo.
- **Cofirmar** cuentas bancarias.
- **Redactar y certificar** actas.
- Mantener **registros y correspondencia**.
- **Emitir** notificaciones formales.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- **Publicar** las actas de las reuniones.
- **Asentar** resultados de votaciones electrónicas.

Funciones de los Vocales:

- **Asistir** a todas las sesiones del Consejo.
- **Votar** en los asuntos del Consejo.
- **Apoyar** las iniciativas del Consejo.
- **Integrar** comités.
- **Monitorear** áreas asignadas (seguridad, mantenimiento, etc.).
- Actuar como **enlace** con la comunidad.

Los Vocales No contarán con **facultades de representación (Poderes)** de la Asociación.

Funciones del Comisario (Auditor Estatutario):

- **Electo** por la Asamblea General.
- **Vigila** el cumplimiento del Reglamento.
- **Asiste** a reuniones con fines de supervisión.
- **No tiene derecho de voto ni facultades de representación (Poderes).**

Facultades de representación del Presidente, Tesorero y Secretario

Para **representar** a la Asociación y a sus Miembros, el **Presidente, Tesorero y Secretario** contarán con las siguientes **facultades**, que podrán ejercer **conjunta o separadamente**:

I. FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES EN MATERIA CIVIL: Con **todas las facultades generales** y aquellas que **requieren cláusula especial** conforme a la ley, incluyendo las previstas en el **Artículo 2207 (dos mil doscientos siete)** del Código Civil del Estado de Jalisco y su **equivalente federal Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro)** del Código Civil Federal, así como los **Artículos 2236 (dos mil doscientos treinta y seis)** y **2587 (dos mil quinientos ochenta y siete)** de los mismos códigos respectivos, y sus **correlativos** en otras entidades federativas.

a) **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN:** Realizar **todo tipo de actos administrativos** para promover la **correcta operación y mejora** del Fraccionamiento; celebrar **todo tipo de contratos y convenios**, con **personas físicas o morales**, en **cualquier forma legal** y en los términos que se consideren pertinentes. Representar a la Asociación ante **IMSS, Secretaría de Hacienda, SAT, INFONAVIT**, o **cualquier autoridad** estatal, municipal o federal; **otorgar y firmar documentos** públicos y privados,



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

realizar **pagos**, **expedir recibos** y llevar a cabo **cualquier trámite o gestión** con dichas instituciones.

b) **PODER PARA GESTIONES Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS:** Atender **cualquier trámite**, en México, ante **autoridades** federales, estatales o municipales (incluyendo **organismos descentralizados o desconcentrados**), para **obtener autorizaciones, permisos o concesiones** a nombre de la Asociación; **agotar instancias** y **celebrar los contratos civiles o mercantiles** que resulten lícitos, **individualmente o en asociación** con terceros.

II. PODER PARA REPRESENTACIÓN JUDICIAL: Con el mismo fundamento legal, el **Presidente** y el **Secretario** tendrán facultades para:

- **Promover y dar seguimiento a acciones legales;**
- **Hacer valer defensas y recursos;**
- **Interponer juicios de amparo y contestar demandas;**
- **Ofrecer y desahogar pruebas;**
- **Conciliar, transigir y someterse a arbitraje;**
- **Comparecer a audiencias y aceptar o impugnar resoluciones;**
- **Actuar en materia penal**, incluso como **coadyuvantes;**
- **Aceptar o rehusar resoluciones;**
- **Hacer y recibir pagos;**
- **Comparecer ante autoridades judiciales, fiscales, laborales y administrativas** en todos los niveles para **defender los intereses** de la Asociación.

Conforme al **Artículo 2236 (dos mil doscientos treinta y seis)** del **Código Civil del Estado de Jalisco**, estas facultades judiciales incluirán, entre otras:

- **Desistirse** de acciones o recursos (incluido el **amparo**);
- **Transigir** y participar en **audiencias de conciliación;**
- **Someterse a arbitraje;**
- **Absolver posiciones;**
- **Ceder bienes;**
- **Recusar juzgadores;**
- **Licitación en remates judiciales;**
- **Cualquier acto adicional** permitido por la ley.

Asimismo, tendrán facultades para **representar** a la Asociación ante **PROFECO**, incluyendo **presentar y contestar quejas, participar en arbitrajes** y ejercer **todos los derechos** de la Asociación como **consumidora o quejosa**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

d) **PODER EN MATERIA LABORAL: ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA:** Comparecer ante **todas las autoridades laborales** conforme al **Artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo**, incluyendo **Juntas o Tribunales de Conciliación y Arbitraje**; asistir a **todas las audiencias; celebrar convenios; promover o contestar acciones laborales; tramitar** todas las etapas del procedimiento; **interponer amparos**; representar a la Asociación ante **sindicatos** y en todos los **asuntos laborales**, incluyendo ante **IMSS e INFONAVIT**, así como **comparecer** ante el **Tribunal Federal de Justicia Administrativa** o su **homólogo local** para **impugnar resoluciones**.

Los **Representantes Legales** deberán **rendir cuentas** de su gestión en cada **Asamblea General Ordinaria**.

Artículo 25. Comités permanentes

El Consejo podrá establecer **comités permanentes o especiales**, integrados por **residentes voluntarios o designados**, para apoyar la operación.

Comités permanentes incluyen:

- **Comité Técnico de Construcción (CTC):** Revisa y supervisa solicitudes de construcción, armonía arquitectónica y cumplimiento.
- **Comité de Vigilancia:** Monitorea cumplimiento normativo y reporta incidencias.
- **Comité Jurídico:** Revisa documentos legales y apoya en mediación o sanciones.
- **Comité de Seguridad:** Coordina rondines, cámaras, accesos y relación con policía.
- **Comité de Obras y Servicios:** Supervisa mantenimiento, infraestructura y proveedores.

Los comités podrán adoptar **reglas internas básicas** y deberán **reportar al Consejo** o a la **Asamblea** según se requiera.

Artículo 26. Nombramientos, remociones, vacantes y transparencia

Nombramientos:

Los miembros del **Consejo** y de los **Comités** serán **electos** por la **Asamblea General Ordinaria** por **mayoría de votos**, conforme a los procedimientos anunciados.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Remociones:

Procederán por:

- **Incumplimiento injustificado** de funciones;
- **Afectación a la integridad o finanzas** de la Asociación;
- **Abuso de autoridad**;
- **Tres inasistencias consecutivas** sin justificación a sesiones mensuales del Consejo;
- **Desacato** a decisiones del Consejo o **amonestaciones formales**.

El Consejo podrá **suspender** temporalmente, en tanto la **Asamblea ratifica** en su próxima sesión.

Puestos Vacantes:

Los **reemplazos temporales** podrán ser **designados** por el Consejo y deberán ser **ratificados** en la **siguiente Asamblea**.

Transparencia y rendición de cuentas

El Consejo deberá operar con base en:

- **Transparencia,**
- **Buena fe,**
- **Legalidad,**
- **Deber fiduciario.**

Deberá **presentar informes financieros semestrales** y poner a disposición, cuando se solicite:

- **Estados de cuenta bancarios;**
- **Contratos con proveedores;**
- **Presupuestos y gastos;**
- **Actas de sesiones.**

El **uso indebido de autoridad** podrá dar lugar a **remoción o consecuencias legales**, conforme a este Reglamento y al **derecho civil**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Responsabilidad

El Consejo, el Comisario o los miembros individuales del Consejo **no** podrán ser considerados **personalmente responsables** por sus **actos u omisiones** en el desempeño de sus **funciones oficiales** conferidas por la **Asamblea General Ordinaria**, el Consejo o los **Estatutos y el Reglamento Interno** de la Asociación, **siempre que no** hayan **abusado conscientemente** de su autoridad ni **violado deliberadamente** las leyes de México.

Si se **presenta una demanda** contra el Consejo, sus miembros o el Administrador por **actos aprobados** durante el desempeño de sus funciones en la Asociación, la Asociación **contratará** **defensa legal** para tales juicios y será **responsable** de **cualesquiera multas o acuerdos** derivados de **sentencias**.

CAPÍTULO 5 – RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 27. Inclusión de calles y banquetas bajo concesión

Desde su **entrega oficial al Municipio en 1999**, las **calles, banquetas, camellones y áreas verdes** del Fraccionamiento han sido consideradas **bienes de dominio público municipal**, de conformidad con la legislación aplicable.

No obstante, mediante la firma de un **Convenio de Concesión de Servicios Públicos** con el **Honorable Ayuntamiento de Chapala**, la Asociación ha recibido autorización formal para **participar en la administración, operación y mantenimiento** de diversos **servicios públicos** dentro del Fraccionamiento, incluyendo infraestructura de uso común.

Este **modelo de colaboración** permite a la Asociación llevar a cabo **mejoras, mantenimiento y vigilancia** en áreas que, aunque son públicas, se rigen bajo un **régimen especial de gestión vecinal delegada**.

Artículo 28. Fundamento legal del convenio de concesión

El Convenio de Concesión de Servicios Públicos se sustenta en el siguiente **marco jurídico**:

- **Artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que faculta a los municipios para prestar servicios públicos directamente o mediante esquemas de participación ciudadana.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**, que autoriza a los municipios a celebrar convenios con asociaciones vecinales.
- **Reglamento Municipal de Participación Ciudadana de Chapala**, que regula el reconocimiento, registro y funcionamiento de las asociaciones vecinales con responsabilidades operativas en sus comunidades.

Este convenio **no transfiere la propiedad** de los bienes públicos. Sin embargo, reconoce a la Asociación como **administradora operativa** de los servicios específicos definidos en dicho convenio.

Artículo 29. Servicios concesionados: alumbrado, recolección de basura y áreas verdes

Los servicios públicos delegados a la Asociación a través de la concesión incluyen:

I. Alumbrado público: La Asociación será responsable del **mantenimiento preventivo y correctivo** del sistema de alumbrado público dentro del Fraccionamiento, incluyendo **reparaciones, reemplazo de luminarias e instalación de nuevas lámparas** cuando sea necesario, a su propio costo.

II. Mantenimiento de calles, parques y jardines: La Asociación deberá garantizar el **cuidado y conservación** de calles, banquetas, guarniciones, alcantarillas, áreas verdes, parques y jardines, incluyendo **limpieza, pintura, reforestación, plantación y mejoras** que se requieran.

El **control de accesos** se limitará exclusivamente a fines de **seguridad y registro**, sin que esto otorgue a la Asociación facultad para **restringir o condicionar** la entrada de persona alguna.

III. Recolección de basura: La recolección de basura y los servicios de limpieza deberán ser **contratados y pagados por la Asociación** a través de una empresa autorizada, que deberá realizar rondines periódicos para asegurar el servicio adecuado. Los residentes deberán colaborar en la **separación de residuos** conforme a los lineamientos que emita la **Dirección Municipal de Ecología**.

Estos servicios se financiarán con las **cuotas vecinales**, asignadas en el presupuesto anual aprobado por la **Asamblea General Ordinaria**. La Asociación actuará únicamente como **operador auxiliar**, sin sustituir al prestador municipal; toda cuota recaudada deberá identificarse como **aportación voluntaria complementaria** al servicio público correspondiente.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 30. Obligaciones de la Asociación como concesionaria

La Asociación se compromete a:

- Cumplir íntegramente con los **términos y condiciones** del convenio de concesión vigente.
- Mantener en **condiciones seguras y funcionales** todo el equipo y las áreas bajo su responsabilidad operativa.
- Reportar oportunamente a las **autoridades municipales competentes** cualquier incidente o problema que exceda su capacidad de resolución.
- Presentar **informes periódicos a la comunidad** sobre el uso de los recursos asignados a los servicios concesionados.
- No ceder ni transferir a terceros los derechos o responsabilidades derivados del convenio sin la autorización expresa y por escrito del Ayuntamiento.

Importante: Los **incumplimientos graves** de estas obligaciones podrán dar lugar a la **revocación del convenio** por parte del Gobierno Municipal.

Artículo 31. Coordinación con el Honorable Ayuntamiento de Chapala

La Asociación mantendrá una **coordinación y comunicación permanente** con autoridades municipales, estatales y federales, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa:

- Obras públicas.
- Servicios generales.
- Alumbrado público.
- Imagen urbana e infraestructura.
- Seguridad pública.
- Ecología (Dirección Municipal de Ecología).
- Participación Ciudadana (Dirección Municipal de Participación Ciudadana).
- Cualquier otra dependencia o autoridad cuya cooperación sea necesaria para el buen funcionamiento y desarrollo de la comunidad.

Dicha coordinación deberá documentarse mediante **oficios, reportes, actas de reunión o convenios interinstitucionales**, que serán resguardados en los archivos de la Asociación.

Esta coordinación permitirá a la Asociación:

- Escalar inquietudes comunitarias que excedan su competencia o recursos.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Solicitar asistencia técnica o material en casos urgentes o extraordinarios.
- Renovar, modificar o ampliar el alcance del convenio de concesión u otros acuerdos de servicios según las necesidades de la comunidad.

El **Consejo Directivo**, a través de la **Administración**, será responsable de iniciar, dar seguimiento y documentar debidamente estas gestiones.

Artículo 32. Restricciones de uso, responsabilidades y renovación del contrato

Las áreas incluidas en la concesión deberán:

- Destinarse exclusivamente a **finés de interés comunitario**.
- No podrán **privatizarse, venderse, donarse o destinarse a otros usos** sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- Cualquier obra, remodelación o instalación permanente requerirá autorización oficial del Ayuntamiento, además de la aprobación del Consejo Directivo y/o de la Asamblea General Ordinaria.

Duración y renovación del contrato de concesión:

- El plazo de vigencia será el que se establezca en el contrato suscrito con el Municipio.
- La Asociación deberá solicitar la **renovación** del contrato de concesión al menos **tres (3) meses antes** de su vencimiento, o en el plazo señalado en el propio contrato.
- La solicitud deberá acompañarse de documentación que acredite el **cumplimiento** de las obligaciones contractuales.

Artículo 33. Reglas de operación, control presupuestal e informes

Para garantizar una **gestión eficiente y transparente** de los servicios concesionados, la Asociación deberá:

- Incluir una **partida presupuestal específica** para cada servicio concesionado en el plan financiero anual.
- Mantener **registros documentales y fotográficos** de las actividades realizadas (ejemplo: limpiezas, podas, reparaciones).
- Presentar **informes semestrales a los residentes** sobre el estado de los servicios y el uso de los recursos.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Aplicar **procesos de contratación transparentes** para cualquier servicio relacionado con la concesión.
- Conservar evidencia escrita de cualquier reporte o solicitud presentada al Municipio en relación con las responsabilidades concesionadas.

El Consejo podrá **designar una comisión especial** o asignar a un miembro específico para supervisar los aspectos operativos del régimen de concesión.

CAPÍTULO 6 – PATRIMONIO, CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO

Artículo 34. Fundamento Legal y Alcance de Aplicación

El presente Capítulo regula las aportaciones económicas de los Miembros destinadas a la operación, mantenimiento, preservación y mejora continua del Fraccionamiento, así como las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

Artículo 35. Patrimonio de la Asociación

El patrimonio de la Asociación se compone de:

- Saldos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias oficiales.
- Equipo, vehículos, mobiliario y herramientas utilizadas para la administración, mantenimiento y seguridad.
- Donaciones, subsidios o apoyos recibidos legalmente.
- Infraestructura o bienes otorgados temporalmente en virtud de convenios de concesión celebrados con el Municipio de Chapala.

Artículo 36. Naturaleza y Carácter Obligatorio de las Cuotas

El **Comité Directivo** deberá someter a aprobación de la **Asamblea General Ordinaria** un **presupuesto anual detallado de ingresos y egresos**. Dicho presupuesto detallado formará parte integrante del **Anexo A**.

El presupuesto incluirá las siguientes categorías de **Cuotas de Mantenimiento**:

- a) Cuotas ordinarias mensuales.
- b) Cuotas extraordinarias.
- c) Aportaciones al Fondo de Reserva para Contingencias.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Las cuotas de mantenimiento son **obligatorias** para todos los Miembros cuya propiedad se encuentre dentro del Fraccionamiento, **independientemente de que el inmueble esté ocupado o no.**

Estas cuotas financian:

- El mantenimiento de calles, banquetas y áreas verdes bajo el convenio de concesión de servicios públicos.
- Los sueldos, prestaciones y pagos al personal administrativo, de mantenimiento, seguridad y asesoría.
- La operación general de servicios como alumbrado público, distribución de agua y drenaje.
- El pago de impuestos, derechos municipales y demás obligaciones relacionadas con los servicios.
- Cualesquiera otros gastos aprobados por la Asamblea General conforme a la ley, los Estatutos y el Reglamento Interno de la Asociación.

Artículo 37. Método de Cálculo de la Cuota Ordinaria Anual

La cuota ordinaria que deba aportar cada Miembro se calculará con base en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, aplicando las siguientes fórmulas:

I. Para lotes con construcciones (casas):

Cuota anual = Cuota base anual para casas + (superficie del lote en m² × tarifa anual por metro cuadrado).

II. Para lotes sin construcción:

Cuota anual = 25% (veinticinco por ciento) de la cuota base anual para casas + (superficie del lote en m² × tarifa anual por metro cuadrado).

Los valores de la cuota base anual y de la tarifa por metro cuadrado aplicables a lotes con y sin construcción en cada ejercicio fiscal serán determinados anualmente por la Asamblea General y publicados en el **Anexo A – Cuotas Ordinarias**, el cual formará parte integrante de los presentes **Estatutos y Reglamento Interno.**

Artículo 38. Cuotas Ordinarias

Las cuotas ordinarias cubrirán las operaciones y servicios de carácter rutinario, incluyendo:



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Seguridad privada y vigilancia.
- Mantenimiento de áreas verdes y recolección de basura.
- Reparación y operación del alumbrado público.
- Servicios administrativos, legales y contables.
- Supervisión de obras y cumplimiento normativo.
- Cualquier otro gasto que, a juicio del Administrador y del Comité Ejecutivo, resulte necesario para la adecuada operación del Fraccionamiento.

Artículo 39. Cuotas Extraordinarias

Las cuotas extraordinarias, aprobadas por la Asamblea General, se destinarán a:

- Mejoras o sustituciones de infraestructura.
- Emergencias o acontecimientos imprevistos.
- Déficits presupuestales o gastos no planeados.
- Reposición del Fondo de Reserva para Contingencias.

Dichas cuotas extraordinarias serán distribuidas entre los Miembros en la forma propuesta por el Consejo Directivo y aprobada por la Asamblea correspondiente.

Cualquier **cuota extraordinaria** será cobrada a **todos los residentes**, aplicándose **una cuota por cada propiedad**. Para los efectos de esta disposición, se entenderá por **“propiedad”** una **entidad sujeta al pago de impuestos prediales**. Si un Miembro paga el impuesto predial correspondiente a **más de una propiedad**, dicho Miembro estará **obligado a pagar una cuota extraordinaria por cada una de ellas**.

Artículo 40. Fondo de Reserva para Contingencias

La Asociación deberá mantener un fondo de reserva mínimo equivalente a dos (2) meses del presupuesto anual del Fraccionamiento. Este fondo se destinará exclusivamente a cubrir emergencias no previstas en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, tales como la reparación de bombas de agua, tuberías, instalaciones comunes u otras eventualidades que afecten la operación y funcionalidad del Fraccionamiento.

El fondo de reserva se repondrá mediante una cuota extraordinaria aprobada en Asamblea General, con el objeto de restablecer su monto al mínimo de dos meses.

La reposición del fondo de reserva será distribuida entre los Miembros en la forma propuesta por el Consejo Directivo y aprobada por la Asamblea correspondiente.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Las aportaciones al Fondo de Reserva para Contingencias deberán ser depositadas en las cuentas bancarias oficiales de la Asociación. La Administración será responsable de llevar un registro contable separado y transparente del fondo, a fin de garantizar su manejo adecuado y uso exclusivo en los casos autorizados.

El uso del Fondo de Reserva para Contingencias estará estrictamente limitado a situaciones de emergencia y requerirá la autorización conjunta del Comité Ejecutivo, conformado por el Presidente, el Secretario y el Tesorero.

Durante la Asamblea General de noviembre de cada año, se evaluará la suficiencia del fondo. En caso de considerarse insuficiente, la Asamblea podrá decretar una aportación extraordinaria para fortalecerlo.

No obstante, en caso de emergencia extrema en la que el Fondo de Reserva para Contingencias se reduzca a un nivel críticamente bajo que, a juicio del Consejo Directivo, ponga en riesgo la operación del Fraccionamiento, dicho Consejo podrá convocar a una Asamblea General Extraordinaria para solicitar la aprobación de una cuota extraordinaria. Esta se destinará exclusivamente a reponer el Fondo de Reserva al mínimo obligatorio de dos (2) meses del presupuesto anual.

Artículo 41. Plazos y Formas de Pago

Todos los pagos y depósitos efectuados a favor de la Asociación por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, depósitos en garantía por construcción, donativos o cualquier otra erogación relacionada con la administración u operación de la Asociación, deberán realizarse en las cuentas bancarias de la Asociación.

La Asociación podrá asignar cuentas bancarias individualizadas tipo “CLABE” a cada Miembro o residente, para fines de identificación de pagos; sin embargo, todos los depósitos deberán realizarse, en todo caso, en las cuentas oficiales de la Asociación.

El Consejo Directivo, a su discreción, podrá autorizar pagos trimestrales, semestrales o anuales anticipados con incentivos por pronto pago.

Los pagos trimestrales o semestrales deberán cubrirse dentro de los primeros diez (10) días del primer mes del periodo correspondiente. En caso de incumplimiento, se generarán intereses moratorios de manera automática a partir del primer día de dicho periodo, sin necesidad de requerimiento previo por parte de la Asociación.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Formas de pago autorizadas:

- Transferencias electrónicas o depósitos bancarios referenciados.
- La plataforma digital designada por la Asociación.

Artículo 42. Mora, Penalidades y Procedimientos de Cobranza

Los pagos realizados fuera de plazo devengarán un interés moratorio del cinco por ciento (5%) mensual, sin necesidad de notificación previa.

Los saldos vencidos por más de doce (12) meses serán actualizados conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del INEGI antes de aplicar intereses.

Un Miembro será considerado moroso a partir de dos (2) mensualidades consecutivas impagas. Las consecuencias incluyen:

- Pérdida de derechos de voto y de elegibilidad para cargos.
- Inclusión en el registro interno de morosidad.
- Inicio de procedimientos de cobranza, judiciales o extrajudiciales.

Artículo 43. Restricción de Acceso Electrónico por Morosidad

Después de dos (2) o más cuotas de mantenimiento de no pago:

- Se desactivarán los dispositivos electrónicos de acceso (**TAGs**). Dicha desactivación no podrá en ningún caso impedir el acceso del propietario del lote, quien podrá ingresar a pie o en vehículo previa anotación manual en la caseta de vigilancia, salvaguardando así la libertad de tránsito prevista en el artículo 11 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Se suspenderá el acceso a las herramientas digitales para generar códigos de visitantes o prestadores de servicios.
- La reactivación requerirá el pago íntegro del adeudo, incluidos intereses y penalidades.

Fundamento Legal: Estas medidas operativas internas no vulneran el derecho constitucional de libre tránsito, en virtud de que el acceso se mantiene posible mediante los puntos de control manual.

Artículo 44. Transparencia y Acuerdos Especiales

A. Transparencia Financiera y Rendición de Cuentas



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

El Consejo Directivo deberá presentar a la Asamblea General:

- El Presupuesto Anual proyectado.
- Los informes mensuales y anuales de ingresos y egresos de la Asociación, así como estados financieros, incluyendo balances y estados de resultados del periodo correspondiente.
- Un informe sobre la situación del Fondo de Reserva.

Todos los ingresos deberán ser depositados en cuentas bancarias oficiales y registrados en el Libro de Ingresos y Egresos.

B. Convenios de Pago y Casos Especiales

En casos justificados tales como enfermedad, desempleo o situación personal de fuerza mayor, el Consejo Directivo podrá autorizar:

- Planes de pago en parcialidades.
- Prórrogas de plazo sin penalidades.
- Descuentos condicionados para fomentar la regularización.

Cualquier acuerdo deberá constar por escrito y contar con la aprobación formal del Consejo Directivo o, en su caso, de manera conjunta por el Presidente y el Tesorero.

CAPÍTULO 7 – SEGURIDAD Y VIGILANCIA

Artículo 45. Seguridad

La Asociación deberá mantener una presencia de seguridad continua las 24 horas en la entrada principal. Podrán asegurarse accesos adicionales en el futuro según sea necesario, sujeto a evaluación periódica del Consejo de Administración (BoD), el cual también determinará el número de elementos de seguridad, su remuneración y la implementación de mejoras discutidas en cada reunión mensual del BoD.

El personal de seguridad será responsable de:

- Registrar visitantes y emitir un pase temporal de vehículo que deberá colocarse en el tablero y devolverse a la salida.
- Registrar a trabajadores domésticos y expedir pases por períodos determinados.
- Registrar a prestadores de servicios y trabajadores de construcción, emitiendo pases diarios válidos hasta las 6:00 p.m.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Documentar quejas o incidentes y remitir reportes a la Administración diariamente (o al término de cada fin de semana).
- Una vez que entre en operación el sistema electrónico de control de accesos en la caseta de entrada del Fraccionamiento, se expedirán dispositivos de acceso vehicular (TAGs), a cierto costo más gastos de administración, a cada Miembro, exclusivamente para uso en el carril designado para residentes, siempre que se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas y no hayan cometido violaciones a estos **Reglamentos Internos**.

Queda estrictamente prohibido que cualquier Miembro ajeno al BoD emita órdenes al personal de seguridad o utilice la caseta de seguridad. Asimismo, se prohíbe estrictamente la recepción de correspondencia o paquetes, así como la entrega o depósito de los mismos tanto en la caseta de entrada del fraccionamiento como en la oficina de la Asociación. El uso de guardias de seguridad empleados por la Asociación para fines privados está estrictamente prohibido, y la caseta de entrada, junto con todo su equipo, deberá utilizarse exclusivamente para fines oficiales de la comunidad.

Artículo 46. Reglas de Acceso para Residentes, Visitantes y Prestadores de Servicios

El control de acceso deberá priorizar la seguridad sin vulnerar el derecho constitucional de libre tránsito, conforme al régimen de colaboración ciudadana del Municipio.

Residentes:

- Podrán registrar accesos electrónicos mediante TAGs, códigos QR u otros dispositivos.
- Cada hogar al corriente tendrá derecho a dos TAGs; podrán solicitarse dispositivos adicionales para familiares directos con identificación plena.
- Los propietarios que arrienden su propiedad deberán transferir sus pases a los arrendatarios; no se emitirán nuevos pases a inquilinos.

Visitantes y Prestadores de Servicios:

La política o protocolo que regule la autorización, registro y conducta de visitantes y prestadores deberá ser aprobado por el BoD y comunicado posteriormente a todos los Miembros. Dicho protocolo deberá publicarse en todos los canales oficiales de comunicación de la Asociación, incluyendo la página web, la plataforma digital y los tableros físicos, garantizando que todos los residentes y prestadores conozcan su contenido y requisitos.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Los visitantes deberán ser autorizados por el residente anfitrión conforme al protocolo establecido.
- El personal de servicio (p. ej., repartidores, personal de construcción) deberá registrarse en la caseta, portar gafete visible y respetar los horarios de acceso establecidos.
- Se prohíbe el ingreso de vehículos no identificados que transporten cargas pesadas o materiales de construcción sin autorización previa.

Horarios de Acceso:

El Comité Directivo y/o la Administración podrá fijar o ajustar horarios restringidos de acceso para construcción, mudanzas y servicios de carga.

- Cualquier horario o modificación deberá publicarse en los canales oficiales de comunicación de la Asociación (página web, plataforma digital y tableros físicos), para garantizar aviso oportuno a todos los Miembros, residentes y prestadores.

Fraccionamientos Vecinos:

- Los residentes de otros fraccionamientos con derechos de servidumbre de paso a través del Fraccionamiento mantendrán su derecho de libre tránsito.
- La Asociación podrá celebrar convenios de colaboración para definir reglas internas de tránsito y establecer aportaciones compartidas.

Todas las políticas de control de acceso deberán estar alineadas con el Contrato de Concesión de Servicios Públicos y la normativa municipal, garantizando que no exista obstrucción de la vía pública ni violación al **artículo 11 (once) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**.

Artículo 47. Patrullaje Nocturno y Operación del Vehículo de Patrulla

La Asociación operará un sistema de patrullaje nocturno, administrado por la Comisión de Seguridad y con personal contratado directa o indirectamente.

- El vehículo de patrulla deberá portar distintivos visibles de la comunidad, operar únicamente dentro del fraccionamiento y seguir una ruta fija, especialmente de 7:00 p.m. a 7:00 a.m.
- Deberá llevarse un libro de registro de rondines e incidentes.
- El conductor designado será responsable del uso adecuado del vehículo; la empresa contratada compartirá responsabilidad en caso de negligencia o mal uso.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- El vehículo de patrulla no podrá salir del fraccionamiento sin autorización previa y por escrito del BoD o de la Administración de la Asociación.

Artículo 48. Contratación de Personal de Seguridad

El Comité Directivo, con apoyo de la Administración, podrá:

- Contratar directamente personal de seguridad, o
- Contratar empresas privadas de seguridad legalmente registradas y autorizadas por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Jalisco.

Todo el personal de seguridad deberá:

- Portar uniforme e identificación visible.
- Tener capacitación básica en relaciones comunitarias, primeros auxilios y respuesta a emergencias.
- Presentar bitácoras de actividades y someterse a evaluaciones periódicas.

Se dará preferencia a empresas de seguridad con:

- Experiencia en entornos residenciales;
- Operación activa en Chapala.

Toda contratación deberá cumplir con la Ley de Seguridad Privada del Estado de Jalisco.

Artículo 49. Sistemas Electrónicos de Vigilancia y Control

El fraccionamiento podrá implementar sistemas de vigilancia, incluyendo:

- Cámaras de video, sensores de movimiento, lectores de placas y controles de acceso automatizados, entre otros.

Requisitos:

- Los equipos deberán estar claramente señalizados e instalados fuera de la propiedad privada.
- Las grabaciones deberán almacenarse por un mínimo de quince (15) días naturales.
- **A solicitud formal y por escrito de la parte afectada**, el acceso podrá ser revisado únicamente por el **Comité Ejecutivo**, el **Comité de Seguridad**, la **Administración** o las **autoridades competentes** (por ejemplo, **cuerpos de seguridad pública o el Ministerio Público**) que lo requieran como parte de una **investigación oficial**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- El uso se limita estrictamente a fines de seguridad del Fraccionamiento (situaciones que impliquen riesgo, emergencias o actos delictivos) y **no podrá destinarse a fines privados o personales.**

Cumplimiento:

Todos los sistemas deberán cumplir con:

- La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares;
- Cualquier normativa municipal aplicable en materia de privacidad y vigilancia.

Artículo 50. Coordinación con la Policía Municipal

La Asociación mantendrá una relación de colaboración con la Dirección de Seguridad Pública Municipal de Chapala para:

- Coordinación en respuesta a emergencias;
- Apoyo de patrullaje preventivo;
- Seguridad en eventos;
- Campañas de prevención del delito y resolución de conflictos.

El Comité Directivo podrá designar un Enlace Vecinal de Seguridad para:

- Fungir como punto de contacto oficial con las autoridades;
- Coordinar patrullajes adicionales, presentar denuncias y solicitar apoyo.

La Administración deberá:

- Publicar en la página web del fraccionamiento los números de contacto de emergencia y autoridades relevantes.
- Difundir en el sitio web del fraccionamiento los pasos que deberán seguir los Miembros al presentar un reporte fuera del horario de oficina de la Administración.

Programas de seguridad complementarios podrán incluir:

- Botón de pánico o sistemas de alerta vecinal basados en aplicaciones móviles.
- Protocolos de respuesta a emergencias por desastres o accidentes.
- Programas de “Vecino Vigilante” supervisados por la Comisión de Seguridad.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Sistemas de Alarma de los Miembros

- Los Miembros podrán, o no, optar por tener sus propias cámaras de vigilancia y/o sistemas de alarma privados en sus propiedades. Cada Miembro será responsable de su alarma y, en caso de ausencia, será responsable de coordinar con un vecino o amigo para proporcionar acceso a la alarma y entregar dicha información de contacto a la Oficina de Administración a fin de garantizar que la alarma sea atendida.

La Administración no asume responsabilidad alguna por la seguridad individual de las propiedades, pero ofrece patrullajes para disuadir allanamientos.

CAPÍTULO 8 – BUENA VECINDAD Y CONVIVENCIA

Artículo 51. Objeto del Capítulo

El objeto del presente capítulo es establecer estándares mínimos de conducta y responsabilidades compartidas para todos los Miembros, residentes, visitantes, trabajadores y prestadores de servicios en el Fraccionamiento, con la finalidad de preservar la armonía, la seguridad, la convivencia respetuosa y una alta calidad de vida comunitaria.

Artículo 52. Respeto Entre Vecinos y Hacia el Personal Administrativo; Cultura de Paz y Convivencia

Todos los ocupantes del fraccionamiento deberán tratarse mutuamente con respeto y civilidad, evitando cualquier conducta que implique hostigamiento, intimidación o perturbación de la paz vecinal.

Conductas prohibidas incluyen:

- El uso de lenguaje ofensivo, discriminatorio o amenazante.
- El hostigamiento o intimidación de residentes, personal de seguridad o trabajadores.
- La obstrucción deliberada de áreas verdes comunes.
- La difusión de rumores o mensajes hostiles.

Este artículo se fundamenta en el artículo 1 (uno) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Cultura Cívica del Estado de Jalisco y los bandos municipales aplicables en materia de orden público.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 53. Uso Responsable de las Áreas Comunes

Las áreas comunes —como banquetas, camellones, parques, jardines y terrenos bajo resguardo de la Asociación— deberán mantenerse libres de estructuras privadas, escombros, basura, muebles viejos o desechos de construcción.

Cada Miembro será responsable de la limpieza y seguridad del área colindante a su propiedad.

El uso de áreas comunes para eventos (p. ej., fiestas, ferias, inflables, parrilladas) requerirá autorización previa y por escrito del Comité correspondiente.

La infraestructura urbana como árboles, luminarias, bancas y señalización deberá respetarse. Los daños ocasionados por residentes deberán ser reparados a su propio costo.

Este artículo refleja disposiciones de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano y los reglamentos municipales de Chapala sobre el uso del espacio público.

Artículo 54. Control de Animales Domésticos

Solo se permite la tenencia de **perros, gatos y aves pequeñas domésticas**.

1.- Perros y Gatos

- **Límite máximo:** Hasta **tres (3)** perros o gatos registrados (no más de dos perros y/o dos gatos en cualquier combinación) por lote.
- **Disposición de derecho adquirido:** Los Miembros que, al momento de la adopción del presente Reglamento, posean varios perros y/o gatos que excedan los nuevos límites establecidos serán considerados **con derecho adquirido**. Dichos Miembros podrán conservar sus mascotas actuales, pero **no podrán sustituirlas** más allá del límite permitido una vez que fallezcan, sean reubicadas o dejen el hogar por cualquier motivo.
- **Registro de mascotas:** Se recomienda registrar todos los perros y gatos en la Administración, ya que esto ayudará a identificar a los dueños de animales extraviados y a determinar si son callejeros o no.
- **Razas peligrosas o de alto riesgo:** Se prohíbe la tenencia de razas de perros peligrosas o de alto riesgo, conforme a las disposiciones estatales o municipales aplicables, o según lo determine el **Comité Directivo** caso por caso.
- **Ladridos continuos:**



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Se entenderá por ladridos continuos lo siguiente:

- Cuando duren más de **10 a 20 minutos**, o
- Cuando ocurran repetidamente en un período, por ejemplo, varias veces por hora durante varias horas o días, y
- Sean fuertes y claramente audibles desde propiedades vecinas.
- Se considerará una **infracción grave** si esto ocurre entre las **10:00 p.m. y las 6:00 a.m.**
- La Administración llevará un registro de infracciones por ladridos de perros, a fin de dar seguimiento a reincidencias y conservar evidencia.
- **Conducta agresiva:** Se prohíbe el comportamiento agresivo de los perros.

Requisitos dentro del Fraccionamiento: Uso de correa, placa de identificación y recolección inmediata de desechos cuando estén fuera de la propiedad del Miembro.

2.- Aves

La cantidad de aves quedará a discreción del propietario.

Aves permitidas: Los residentes podrán tener especies de aves domésticas comúnmente reconocidas como mascotas, siempre que no generen ruido excesivo, olores o molestias a los vecinos.

Se incluyen, entre otras, canarios, pinzones, periquitos australianos, ninfas, inseparables y especies de tamaño similar.

Aves medianas (p. ej., cotorras, senegalesas, periquitos de línea): Podrán mantenerse con **autorización previa y por escrito de la Administración**, considerando factores como nivel de ruido, ubicación de la jaula y número de aves.

Aves prohibidas: Se prohíben aves capturadas en vida silvestre, aves grandes o ruidosas (p. ej., guacamayas, cacatúas, loros grises africanos), aves de corral (p. ej., gallinas, gallos, patos) y aves rapaces.

Instalaciones: No se permiten aviarios exteriores o recintos de vuelo libre sin **autorización escrita expresa**.

La Asociación se reserva el derecho de exigir la **remoción de cualquier ave** que se convierta en una molestia, represente un riesgo sanitario o viole estas disposiciones.

Ruido de aves: Para efectos del presente Reglamento, el ruido de aves se define como cualquier vocalización repetida o prolongada —como trinos, graznidos, chillidos o



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

llamados— claramente audible más allá de los límites de la propiedad donde se mantiene el ave y que interfiera de manera irrazonable con la paz, comodidad o disfrute de los residentes vecinos.

Un ave podrá considerarse una molestia si sus vocalizaciones:

- Son excesivas en volumen, duración o frecuencia, especialmente durante las horas de silencio.
- Ocurren de forma consistente o persistente por más de 10 a 20 minutos seguidos o varias veces por hora.
- Pueden medirse u observarse como disruptivas para propiedades vecinas.
- Se considerará **infracción grave** si ocurre entre las **10:00 p.m. y las 6:00 a.m.**

La Asociación se reserva el derecho de determinar, **caso por caso**, si las vocalizaciones de cualquier mascota constituyen una molestia, con base en quejas, observación directa o medición de ruido cuando sea aplicable.

Acciones Prohibidas:

- Alimentar animales callejeros fuera de la propiedad privada.
- Dejar mascotas sin supervisión durante la noche.
- Colocar veneno o sustancias nocivas fuera de los límites de la propiedad.

Prohibido sin autorización del Comité Directivo:

- La **cría de animales** para venta, intercambio o distribución, ya sea con fines comerciales o no comerciales, dentro de cualquier propiedad del Fraccionamiento.
- La **operación de actividades comerciales** relacionadas con la venta, comercio o publicidad de mascotas o animales, incluyendo —entre otras— transacciones presenciales en la propiedad, publicaciones en línea utilizando la dirección del Fraccionamiento o el uso de áreas comunes para tales fines.

Cualquier solicitud de excepción deberá presentarse **por escrito al Comité Directivo**, acompañada de la documentación de respaldo, y solo podrá aprobarse en **circunstancias extraordinarias**, sujeta a condiciones específicas y supervisión continua. Las actividades no autorizadas constituirán una **infracción grave**, sujeta a sanciones inmediatas conforme al **Anexo B**, incluyendo **multas, suspensión de derechos de acceso y posible remisión a las autoridades municipales de control animal**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Aplicación y Sanciones:

- Es importante señalar que los **perros pueden ladrar de forma intermitente** a lo largo del día debido a diversas molestias o estímulos; por ello, se recomienda **actuar con prudencia** antes de presentar una queja formal ante la Administración. Asimismo, **lo ideal es resolver este tipo de situaciones de manera vecinal y amistosa**.
- De igual forma, las **aves pueden cantar, graznar o emitir vocalizaciones** durante el día por distintas razones o circunstancias; se sugiere **prudencia antes de presentar un reporte** a la Administración. También en este caso, **es preferible resolverlo de manera cordial entre vecinos**.
- Una vez que la **Administración reciba dos quejas** sobre la misma situación, emitirá una **carta de notificación**, conforme a lo establecido en el **Anexo B**. Las **infracciones continuas** relacionadas con **perros, gatos o aves** darán lugar a **multas conforme al Anexo B** o a la **remisión a las autoridades municipales competentes** en materia de bienestar animal.
- Se recomienda que cualquier **Miembro que presente una queja** documente el incidente, registrando **fechas, horarios, duración y, de ser posible, evidencia en audio o video**. Es preferible que **varios Miembros** firmen la queja conjunta, para reducir conflictos entre vecinos y fortalecer el reporte.
- Cualquier **mascota que ataque a otro animal o a una persona** deberá ser **confinada y evaluada por un médico veterinario certificado**; la autoridad municipal o la **Unidad de Medida y Control Animal (UMECA)** determinará las **medidas aplicables**, que podrán incluir **reubicación** o, como último recurso, **eutanasia humanitaria**, conforme a la **Ley de Protección y Cuidado de los Animales del Estado de Jalisco**.

Las víctimas deberán contactar a la **Policía Municipal de Chapala** o al **personal de guardia del Fraccionamiento** y presentar la denuncia formal correspondiente.

Artículo 55. Control de Ruido: Conductas relacionadas con el Ruido, Eventos Aprobados y Maquinaria

Con base en el Artículo 27 (veintisiete) del Reglamento de Justicia Cívica de Chapala, se establecen los siguientes niveles máximos de ruido:

- De 6:00 a.m. a 10:00 p.m. se permite hasta 55 dB.
- De 10:00 p.m. a 6:00 a.m. se permite hasta 45 dB.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

La medición de decibeles se realizará desde el interior de la vivienda del vecino que manifieste verse afectado por el ruido, con puertas y ventanas cerradas

Está prohibido:

- Exceder los niveles de ruido mencionados anteriormente, salvo en los casos de excepciones aprobadas, tales como eventos especiales o ruidos propios de la construcción.
- Provocar ruido prolongado o excesivo de 10:00 p.m. a 8:00 a.m. (horas de silencio del fraccionamiento) que sea claramente audible a través de los linderos de las propiedades o dentro de las casas vecinas, perturbando la comodidad, el sueño o la posibilidad de los demás de disfrutar su propiedad.
- Ruido prolongado o excesivo se refiere a sonidos fuertes, continuos (que se prolongan por más de veinte (20) minutos dentro de una hora) o lo suficientemente repetitivos como para perturbar a otros, incluyendo ladridos de perros, música a volumen alto, maquinaria, gritos o fuegos artificiales.

Ningún evento privado, dispositivos de música a volumen alto o fiestas podrán extenderse a la vía pública sin la autorización previa de la Administración.

Excepciones para eventos especiales aprobados:

- Eventos entre semana (lunes a jueves): el límite de ruido se extiende hasta las 11:00 p.m.
- Eventos de fin de semana: limitados a un día (viernes, sábado o víspera de día festivo) con el límite de ruido extendido hasta la 1:00 a.m. (o hasta las 2:00 a.m. los días 24 y 31 de diciembre).

Uso de sistemas de sonido potentes en las propiedades: requiere autorización con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación ante el Comité de Vigilancia y el Administrador.

Todos los vehículos, incluyendo motocicletas y camiones de servicio, deberán contar con silenciadores funcionales.

Horas permitidas para el ruido típico relacionado con la construcción:

- Lunes a viernes: de 8:00 a.m. a 6:00 p.m.
- Sábado: de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
- Prohibido en domingos y días festivos oficiales.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Violaciones:

- Los Miembros podrán reportar violaciones por escrito a la Administración o a través del portal digital.
- Se podrán enviar notificaciones escritas e imponer multas conforme al Anexo B; los infractores reincidentes podrán ser remitidos a las autoridades municipales.
- La Administración publicará en la página web del fraccionamiento los procedimientos a seguir para reportar violaciones fuera del horario de oficina.

Artículo 56. Actividades Prohibidas y Mecanismo de Denuncia

Queda estrictamente prohibido:

- Construcción comercial o industrial. Un edificio comercial se considera como: edificio de oficinas, locales comerciales, bodegas, instalaciones industriales, hospitales y clínicas, instituciones educativas, instalaciones recreativas, talleres mecánicos o de carrocería, destilerías, carpinterías, fundiciones (trabajos de hierro), plantas procesadoras de alimentos, entre otros.
- Fogatas, fuegos artificiales, quema de lotes baldíos o almacenamiento de materiales peligrosos.
- Publicidad o anuncios no autorizados.
- Uso de lotes baldíos como estacionamiento, bodega o punto de reunión.
- Estacionamiento de vehículos recreativos excepto con autorización especial del Comité Directivo.
- Manipulación de sistemas de vigilancia, plumas, señalización o mobiliario urbano.
- **Animales de granja** (incluyendo **gallinas, gallos, pollos, patos, ganado o caballos**) o **actividades de crianza**.
- **Volar drones a menos de 50 metros de altura o a menos de 30 metros de distancia lateral** de las viviendas.

Única señalización permitida:

- Se permitirá únicamente la colocación de un letrero de venta de casa o lote. En este caso, se permitirá un (1) letrero estándar de agente de ventas, con medidas máximas de 46 cm por 61 cm, que deberá colocarse adherido o dentro de la propiedad en venta.

Servicios profesionales desde el hogar:

- Están permitidos siempre que no perturben a los vecinos.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Procedimiento de denuncia:

- Los Miembros podrán reportar violaciones por escrito a la Administración o a través del portal digital.
- La Administración publicará en la página web del fraccionamiento los procedimientos a seguir para presentar reportes fuera del horario de oficina.

Aplicación:

La Comisión de Seguridad documentará las quejas y podrá recomendar:

- Multas,
- Restricciones de acceso,
- Remisión a la Comisión de Honor y Justicia o a las autoridades locales.

Artículo 57. Mantenimiento de Fachadas y Exteriores

Con el fin de mantener la armonía estética y el valor de las propiedades, los propietarios deberán mantener en buen estado: fachadas, aplanados, pintura, ventanas, puertas, herrería y cornisas, para prevenir el deterioro visible.

Refacción o repintado requerido:

- **Tras inspecciones visuales, el CTC podrá solicitar trabajos de rehabilitación o repintado.**
- **La Administración entregará al Miembro una solicitud por escrito emitida por el Comité Directivo.**

Incumplimiento:

La Asociación podrá realizar las reparaciones y cargar todos los costos relacionados al propietario y/o aplicar las multas conforme al Anexo B.

Este artículo se sustenta en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 58. Protección Ambiental y Uso Responsable de Recursos

Dada la proximidad del Fraccionamiento al Lago de Chapala, los Miembros y Residentes deberán:



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Evitar el desperdicio de agua, como el riego de banquetas con manguera.
- Evitar el uso de pesticidas o fertilizantes tóxicos que puedan llegar a los sistemas de agua.
- Utilizar agua tratada únicamente para la limpieza de calles.
- Practicar la composta y plantar especies nativas.

Estas reglas internas reflejan la Ley Estatal de Protección Ambiental y los reglamentos municipales sobre el uso del agua.

Reglas adicionales:

- En ningún momento se permite llenar albercas o tinas de hidromasaje con agua proveniente de las tuberías del Fraccionamiento. Estas deberán llenarse utilizando agua adquirida, evitando así el desabasto de la red interna.
- Por razones ecológicas, el retrolavado de albercas, tinas de hidromasaje y cisternas deberá hacerse al exterior y hacia la calle mediante una tubería adecuada que descienda al nivel de calle conforme a los reglamentos estatales y municipales.
- El Comité Directivo tendrá la facultad de implementar medidas de restricción del uso de agua. Estas podrán incluir, de manera enunciativa mas no limitativa, el riego de jardines, el lavado de vehículos y la limitación de la distribución de agua dentro del Fraccionamiento.
- En el caso de recolección de residuos sólidos no peligrosos, en coordinación con los servicios municipales, está estrictamente prohibido depositar para su recolección escombros, llantas, vidrio, muebles, electrodomésticos, colchones o artículos similares, ya sea frente a las viviendas o en las áreas designadas de contenedores dentro del Fraccionamiento.
- En el caso de cartón y residuos vegetales (plantas, ramas, etc.), estos únicamente podrán depositarse en las áreas designadas de contenedores del Fraccionamiento, siempre que estén cortados en dimensiones que no excedan 80 x 80 centímetros, compactados y atados con cuerda o hilo, de modo que ocupen el menor espacio posible y permitan su recolección adecuada.

Incumplimiento:

- La Asociación aplicará multas conforme al Anexo B.

Artículo 59. Uso de Vehículos y Estacionamiento

Los vehículos deberán estacionarse:

- En cocheras o vialidades designadas.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Nunca bloqueando banquetas o accesos de cocheras.

Vehículos pesados y camiones de reparto: deberán cumplir con las restricciones horarias señaladas en el Artículo 55.

Prohibido:

- Estacionar vehículos en lotes baldíos o en áreas públicas sin autorización.

Estas disposiciones están alineadas con el Reglamento de Tránsito y Vialidad de Chapala.

Artículo 60. Comunicación e Informes

A. Reportes y Retroalimentación Comunitaria

- Todas las quejas o violaciones deberán presentarse por escrito a la Administración o a través del portal digital.
- El reporte deberá incluir el nombre del quejoso, la fecha y una descripción del incidente.
- El Comité de Vigilancia deberá responder con propuestas de solución en un plazo de quince (15) días.

Si el asunto no se resuelve, podrá escalar a la Asamblea General.

Este proceso respeta la Ley Estatal de Transparencia y Acceso a la Información en cuanto al derecho de audiencia y debido proceso.

B. Revisión Anual de este Capítulo

Este capítulo deberá revisarse anualmente en la Asamblea General de noviembre de cada año.

- Las propuestas de modificación podrán ser presentadas por cualquier Miembro.
- Dichas propuestas deberán ser entregadas al menos con treinta (15) días de anticipación a la Asamblea.
- Su aprobación requerirá mayoría simple de los presentes.

Este procedimiento se establece en el Artículo 15 de los Estatutos y Reglamento Interno de la Asociación.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

CAPÍTULO 9 – CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS OBRAS, REMODELACIONES, RENOVACIONES Y ESTÉTICA URBANA

Artículo 61. Alcance y Fundamentación Legal

Este Capítulo se expide con fundamento en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Antonio Tlayacapan; y el Reglamento de Construcción del Municipio de Chapala.

Regula todas las nuevas construcciones, remodelaciones, mantenimiento exterior y demoliciones dentro del Fraccionamiento. Sus objetivos son:

- Preservar la armonía arquitectónica.
- Asegurar el cumplimiento de la normativa municipal y ambiental.
- Proteger la infraestructura y la seguridad comunitaria.
- Prevenir daños a propiedades vecinas, áreas comunes o vías públicas.
- Procurar las mejores vistas posibles para todas las propiedades de los Miembros dentro del Fraccionamiento, promoviendo al mismo tiempo un desarrollo inmobiliario sostenible y controlado. La protección se ejercerá mediante el cumplimiento de las restricciones de altura, los retiros obligatorios y la poda de árboles y arbustos cuando corresponda.

No obstante, **NO SE GARANTIZA NINGUNA VISTA EXISTENTE**, y todos los Miembros deberán reconocer y aceptar que sus vistas actuales pueden verse afectadas por nuevas construcciones en lotes baldíos, ampliaciones en propiedades existentes, remodelaciones, crecimiento de árboles o arbustos, o la construcción de nuevos muros, aun cuando dichas obras se realicen dentro de los límites permitidos por este Reglamento.

Vista: Para efectos de la evaluación de obstrucciones visuales, el término “**vista**” se definirá como la **línea de visión directa** que se extiende perpendicularmente desde la **fachada frontal o posterior** de una estructura residencial, alineada con el correspondiente **lindero frontal o posterior de la propiedad**, y orientada hacia **elementos significativos** como el lago, cuando corresponda.

Esta definición aplica únicamente a las **vistas orientadas de forma frontal o posterior** respecto a la estructura, y **excluye expresamente** las vistas obtenidas en ángulo,



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

desde **ventanas laterales**, **patios laterales** o a lo largo de los **linderos laterales** de la propiedad.

El **Comité Técnico de Construcción (CTC)** deberá considerar las posibles **obstrucciones a estas vistas definidas** al revisar solicitudes de construcción, paisajismo o modificación.

El Comité Directivo evaluará el grado y la naturaleza de cualquier afectación a las vistas y podrá imponer medidas correctivas para remediar la situación.

Definiciones aplicables a este Capítulo:

1. **Nueva Construcción:** Se entenderá siempre como cualquier edificación de nueva creación que nunca haya sido ocupada o utilizada y que, por regla general, implique un cambio en la densidad de construcción dentro de una propiedad o bien cualquier obra de dotación de servicios, nivelación y/o estabilización del lote. Asimismo, se considerará **Nueva Construcción** la demolición total o sustancial de una vivienda existente y la posterior edificación de una nueva casa en el mismo terreno.
2. **Remodelación Mayor:** Se entenderá como los cambios significativos **superiores a 50 m²**, en la forma y función de uno o varios espacios, que en la mayoría de los casos implican modificaciones estructurales, tales como:
 - Cambios en las dimensiones exteriores y/o en el volumen de cualquier estructura en la propiedad, incluidas alteraciones a la cimentación, muros o techumbre, así como la adición de nuevas habitaciones o niveles.
 - Cambios en el tamaño del techo o en las líneas exteriores de los edificios o áreas techadas.
 - Cambios en la altura o longitud de bardas o cercas de seguridad ubicadas en las colindancias del predio.
 - Adición de balcones, terrazas, tinas de hidromasaje externas o albercas, tanques de almacenamiento de agua.
 - Instalación de antenas, chimeneas u otras estructuras que pudieran impactar las restricciones de altura.
 - Colocación temporal de materiales o escombros de construcción en la vía pública por un período mayor a cinco (5) días naturales.
3. **Remodelaciones Menores o Remodelaciones Estéticas:** Se entenderán como aquellas intervenciones **menores a 50 m²**, destinadas a restaurar o actualizar uno o varios espacios para mejorar su condición, usualmente mediante cambios cosméticos que no alteran la estructura fundamental.
 - Estas actividades, en la mayoría de los casos, no requieren autorización del **Comité Directivo (BoD)**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Cualquier remodelación menor y/o remodelación estética en exteriores deberá ser presentada al **Comité de Construcción (TCC)** para asegurar que efectivamente se ajusta a la definición correspondiente.
- Dichas remodelaciones deberán cumplir con las **directrices de pre-construcción** y los **controles de construcción en sitio**, y, de ser requerido, obtener los permisos necesarios del Municipio.

Artículo 62. Comité Técnico de Construcción (CTC)

El Comité Técnico de Construcción (CTC) es un órgano auxiliar del Comité Directivo, responsable de:

- Revisar solicitudes de construcción, remodelación o demolición, incluyendo proyectos preliminares y finales.
- Supervisar el cumplimiento de este Reglamento durante todas las fases del proyecto.
- Realizar inspecciones, emitir observaciones técnicas y presentar reportes.
- Recomendar sanciones en casos de incumplimiento.

El CTC estará compuesto por:

- Al menos tres (3) Miembros con conocimientos técnicos y/o asesores externos (ingenieros civiles, arquitectos o urbanistas).
- Un (1) enlace del Comité Directivo.
- Un (1) integrante de la Comisión de Imagen Urbana (si se encuentra activa).

Ninguna obra podrá iniciarse sin autorización previa.

Artículo 63. Proceso de Solicitud y Aprobación

El proceso de aprobación de proyectos incluirá:

1. Revisión de la solicitud y documentos técnicos por el TCC, que emitirá una recomendación por escrito.
2. Revisión y resolución por el Comité Directivo, que deberá:
 - Aprobar o negar la solicitud por escrito.
 - Emitir una carta formal de autorización.
 - Exigir al propietario la firma de documentos y cartas de compromiso de cumplimiento con el **Reglamento Interno** y demás requisitos de construcción establecidos por la Administración, así como el pago de todas las cuotas aplicables antes de iniciar cualquier obra.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

La solicitud se considerará aprobada únicamente cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

- El depósito de construcción y las cuotas, según lo establecido en el Anexo C, hayan sido pagados en su totalidad.
- Los planos presentados estén debidamente sellados y firmados por el Presidente, el Tesorero o el Secretario del Comité Directivo, así como por al menos un (1) miembro del TCC.
- El Formato de Nueva Construcción y/o Remodelación, proporcionado por la Administración, esté sellado y fechado por la Administración de la Asociación.

Cualquier licencia municipal obtenida sin la aprobación de la Asociación será inválida. El incumplimiento dará lugar a multas y posible suspensión de la obra.

Artículo 64. Lineamientos Previos a la Construcción

- **Toda construcción deberá completarse dentro de los plazos establecidos** en los formatos, documentos y planos presentados para revisión por el **Comité Técnico de Construcción (CTC)**.
No se permite la subdivisión de lotes.
- Si se adquieren **dos (2) lotes contiguos, no podrán fusionarse con fines de construcción** sin la aprobación del CTC y del **Comité Directivo (BoD)**.
- **No se permiten edificaciones comerciales.**
- Solo podrá construirse **una (1) vivienda por lote**. Las **estructuras accesorias**, incluyendo **casas pequeñas o bodegas**, deberán cumplir con todas las regulaciones aplicables.
- La **altura máxima de construcción** será de **seis metros (6.0 m)** sobre el nivel de la calle. Si la calle presenta pendiente, se tomará como referencia el **promedio entre el punto más alto y el más bajo** del lote colindante con dicha calle. Cualquier proyecto que exceda este límite requerirá **aprobación extraordinaria de la Asamblea General**.
- Si un lote colinda con **dos (2) calles**, el propietario podrá elegir cuál de ellas será considerada como **calle de acceso principal**.
- La **restricción de seis metros (6.0 m) de altura** aplica a **todos los elementos**, incluyendo **tinacos, terrazas techadas, paneles solares u otros equipos**.
- Un **mínimo del cuarenta por ciento (40%)** de la propiedad deberá permanecer como **espacio abierto**. Dicho 40% podrá incluir **áreas verdes, albercas, asadores, fuentes, jardines o canchas deportivas**.
- En cualquier construcción donde el **frente de la propiedad sea más corto que los linderos laterales**, aplicarán las siguientes **servidumbres estándar**: un (1.0) metro desde los linderos laterales, tres (3.0) metros desde el lindero posterior y seis (6.0)



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

metros desde el frente. En sentido contrario, cuando el **frente del lote sea más largo que un lindero lateral**, la servidumbre frontal podrá **reducirse a un mínimo de tres (3.0) metros**, siempre que se mantengan las servidumbres lateral de un (1.0) metro y posterior de tres (3.0) metros. Esta disposición aplicará **exclusivamente a lotes con dos (2) o más frentes** hacia la vía pública.

- **Los muros perimetrales** deberán construirse con materiales permanentes y de calidad residencial, **con una altura máxima de un metro con sesenta centímetros (1.60 mts.)**, medida desde el nivel promedio del terreno. Cuando el **Comité Técnico de Construcción** determine que existen condiciones especiales de seguridad, privacidad o diferencia de nivel que lo justifiquen, **podrá autorizar excepcionalmente** una altura mayor, **sin exceder los dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts.)**. En ningún caso podrán utilizarse materiales improvisados, mallas ciclónicas, alambres de púas ni elementos que afecten la armonía visual o bloqueen injustificadamente la vista de los vecinos.
- Las **cisternas y tinacos** deberán estar sellados y ocultos.
- **El agua pluvial no podrá descargarse hacia propiedades vecinas.**
- Cada vivienda deberá contar con **espacio para estacionar al menos dos automóviles dentro del lote.**
- Las **instalaciones externas que no formen parte de la fachada** (aires acondicionados, paneles solares, tanques de gas) **deberán estar ocultas. Ocultar significa integrar las instalaciones de manera discreta dentro del diseño arquitectónico.** Esto incluye **cubrir la base de los paneles solares**, sin que sobresalgan ni **excedan el límite máximo de seis (6) metros de altura.**
- Los **tanques de gas** deberán ubicarse en un **área ventilada.**
- Los **equipos o instalaciones que generen ruido** deberán colocarse en el interior con **aislamiento acústico** para reducir las emisiones sonoras.

Artículo 65. Requisitos Previos a la Construcción

Antes de iniciar, el propietario deberá presentar al CTC y al Comité Directivo:

- Una solicitud formal por escrito.
- El título de propiedad o instrumento inscrito en el Registro Público que acredite la titularidad.
- Constancia de no adeudo de cuotas o sanciones.
- Cinco (5) copias de los planos arquitectónicos y estructurales con memoria descriptiva.
- Un levantamiento topográfico reciente.
- Carta de un ingeniero certificado que apruebe el diseño estructural (muros de contención, albercas).
- Licencia(s) de construcción municipal.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Fotografías del estado actual del lote y de las calles colindantes.
- Formatos de la Asociación firmados por el propietario.
- Pago de depósito y cuotas de construcción.

Cualquier excepción al Reglamento Interno deberá ser presentada al CTC y al Comité Directivo, quienes tendrán el derecho de rechazarla. En caso de aprobarse una excepción, el CTC documentará la razón de dicha aprobación.

Si la licencia municipal no se obtiene dentro de los tres (3) meses siguientes, la solicitud quedará sin efecto y las cuotas serán reembolsadas, menos los costos administrativos.

Artículo 66. Cuotas, Depósitos y Supervisión Técnica

A. Cuota de Aprobación de Planos

- Pago único, no reembolsable.

B. Depósito de Garantía de Construcción

- Obligatorio previo al inicio.
- Calculado según el tipo y tamaño del proyecto (Anexo C).
- Reembolsable, menos las multas o daños aplicables, una vez aprobado el cumplimiento de las Obligaciones Posteriores a la Construcción previstas en el Artículo 68 por parte del CTC y del Comité Directivo.

C. Cuota de Supervisión Técnica

- Mensual, pagadera por adelantado.
- Cubre visitas de obra, bitácoras e informes realizados por un profesional designado por la Asociación.
- La falta de pago suspenderá la obra.

El informe escrito del CTC será un requisito indispensable para cualquier autorización.

Las cuotas de aprobación de planos y de supervisión de obras, así como los depósitos de garantía de construcción serán los importes aprobados en el Anexo C vigente.

Artículo 67. Controles en el Sitio

- Registro obligatorio de trabajadores con gafetes visibles.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Cuando se solicite, el constructor/contratista/arquitecto deberá presentar los registros de obra y de personal.
- Horario de trabajo: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 6:00 p.m.; sábado de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.; domingos y días festivos prohibido.
- Las banquetas y calles deberán permanecer limpias.
- Los materiales deberán almacenarse en el lote o contar con autorización temporal del Administrador.
- Prohibido depositar escombros en otros lotes, usar lotes como bodega o preparar mezclas en áreas públicas.
- Deberán tomarse precauciones para evitar que el agua pluvial arrastre tierra y/o material de construcción hacia calles, drenajes, arroyos, áreas comunes u otras propiedades privadas.
- Los sitios de obra deberán contar con sanitarios ocultos y limpiarse quincenalmente. Los trabajadores deberán cambiarse de ropa en un espacio cerrado y no podrán colgar ropa.
- Está prohibido colocar o conectar cables en las líneas eléctricas de la CFE. Deberá suscribirse un contrato definitivo con la CFE antes de iniciar la construcción.

El Miembro será responsable de daños, conducta de trabajadores y cumplimiento de reglas de seguridad, ruido y limpieza. También será responsable ante el IMSS, sindicatos de la construcción, etc.

La Asociación no asume responsabilidad alguna por herramientas, materiales u otros bienes durante el proceso de construcción.

La Asociación no asume responsabilidad alguna por la conexión de electricidad, telecomunicaciones, agua o drenaje, etc.

Artículo 68. Obligaciones Posteriores a la Construcción

Al concluir la obra, el propietario deberá:

- Notificar por escrito a la Asociación.
- Permitir la inspección final por parte del CTC.
- Reparar daños a banquetas, calles y áreas comunes.
- Retirar materiales y escombros restantes.
- Presentar el certificado municipal de terminación de obra (si aplica).
- Estar al corriente en las cuotas de la Asociación.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 69. Jardinería y Lotes Baldíos

- Las **propiedades construidas** deberán mantener **jardinería** en el frente.
- Los **lotes baldíos** deberán estar **cercados con material aprobado por la Administración**, **limpios y libres de malezas** superior a **cincuenta centímetros (50.0 cm)**.
- No podrán utilizarse como **bodega, estacionamiento o para quemas**.
- Las **inspecciones anuales** comenzarán el **1 de noviembre**.
- La **Asociación podrá limpiar los lotes que no cumplan** con estas disposiciones y **cargar el costo al propietario**.
- **Se prohíbe cortar o remover árboles sin autorización del Comité Técnico de Construcción (CTC)**.
- Los **árboles dentro de los lotes privados** son **responsabilidad exclusiva del Miembro**, siempre que **no representen riesgo estructural** para propiedades vecinas, áreas comunes o instalaciones.
- Si un Miembro desea **talar o trasplantar un árbol**, deberá asegurarse de **cumplir con los reglamentos municipales** y, en su caso, **obtener los permisos correspondientes antes de realizar cualquier acción**.
- Podrá requerirse un **dictamen técnico** si se determina la existencia de **riesgos potenciales** (daños por raíces, presión sobre muros, etc.).
- Asimismo, toda **vegetación, incluidos los árboles**, deberá **respetar los límites máximos de altura establecidos dentro del Fraccionamiento**.
- Véase el **Artículo 104** para consultar las **especies vegetales autorizadas**.

Artículo 70. Restricciones Arquitectónicas y Regulatorias

- **Muros o cercas frontales:** altura máxima de **tres metros (3.0 m)**.
- **Se prohíben las cercas eléctricas** orientadas hacia la vía pública.
- Los **colores y materiales exteriores** deberán **ajustarse a la paleta de colores aprobada**, disponible en la **Oficina Administrativa**.
- Los **colores y materiales exteriores** deberán **seguir la dirección cromática deseada** establecida en la paleta oficial, la cual actúa como una **guía flexible** y está disponible a través de la **Administración**.
- Se otorgará **mayor flexibilidad** en la aplicación de dicha paleta a las **casas no visibles desde las calles públicas**, siempre que **las partes visibles respeten la armonía y orientación general de la paleta de color aprobada**.
- **Se prohíbe colgar ropa, sábanas u otros objetos** en barandales o balcones.
- Los **techos** deberán **mantenerse limpios**, sin almacenamiento ni construcciones adicionales que excedan los **seis metros (6.0 m)** de altura.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Los techos o azoteas **deberán mantenerse limpios y ordenados**, sin tendedores ni elementos similares, sin almacenamiento ni construcciones adicionales **que excedan los seis metros (6.0 m)**.
- La **vegetación no podrá exceder los seis (6) metros de altura**.
- Está **estrictamente prohibida la quema de basura**, conforme a la **legislación municipal vigente**.

CAPÍTULO 10 – INFRAESTRUCTURA, ÁREAS COMUNES Y ESTACIONAMIENTO

Artículo 71. Administración y Uso de Áreas Comunes y Jardines

- Las áreas comunes —incluyendo jardines, camellones y mobiliario urbano— son bienes de uso colectivo y deberán permanecer libres de objetos privados, vehículos o materiales de construcción.
- Su conservación, mantenimiento y embellecimiento son responsabilidad de la Asociación y serán financiados mediante las cuotas aprobadas en el presupuesto anual.
- Cualquier intervención (p. ej., instalación de mobiliario, reforestación, obras menores) requerirá aprobación previa del Comité de Obras y Servicios.
- Está estrictamente prohibido utilizar al personal de la Asociación para fines privados.
- Queda prohibida la plantación o remoción no autorizada de vegetación.
- La poda sin autorización está prohibida.
- Se prohíbe la instalación de objetos personales como hamacas, columpios, etc.
- Queda prohibido tirar basura o escombros.

Artículo 72. Mantenimiento Programado de Áreas Verdes

El Comité Directivo, en coordinación con las Comisiones de Imagen Urbana y de Obras Públicas, podrá:

- Establecer planes de mantenimiento programado.
- Contratar servicios profesionales de jardinería.
- Definir especies vegetales permitidas.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 73. Daños a Bienes Comunes por Construcción o Uso Indebido

- Cualquier daño causado por construcción y/o mantenimiento en áreas comunes o por uso indebido deberá ser pagado y reparado por el Miembro responsable.
- Las reparaciones requerirán autorización previa y por escrito del Comité Directivo, y el Miembro deberá reparar el daño a su propio costo dentro de los quince (15) días siguientes.
- La Administración emitirá un aviso formal describiendo el daño y las acciones requeridas.
- En caso de incumplimiento, el Comité Directivo podrá realizar las reparaciones y cobrar el costo al responsable, incluyendo la multa aplicable conforme al Anexo B vigente.

Artículo 74. Multas por Daños, Uso Indebido o Apropiación No Autorizada

Se impondrán sanciones conforme a lo especificado en el Anexo B por conductas tales como:

- a) Daño intencional o negligente a áreas comunes.
- b) Remoción o apropiación de mobiliario o vegetación comunitaria.
- c) Estacionamiento en zonas no autorizadas o bloqueo de cocheras de vecinos o áreas restringidas.

Las reincidencias o daños graves darán lugar a multas de hasta el doble de la cantidad base establecida en el Anexo B.

Artículo 75. Definición de Bienes Comunes

Se consideran bienes comunes (excluyendo lotes privados o terrenos de dominio público):

- i) Portones de acceso, casetas de vigilancia, vialidades, jardines, áreas de estacionamiento, señalización, bancas, botes de basura, oficina administrativa.
- ii) Infraestructura: alumbrado, postes, telecomunicaciones, áreas de basura.
- iii) Equipamiento: cisternas, tanques, bombas, redes de drenaje, electricidad y gas.
- iv) Infraestructura pluvial, tapas de acceso y sistemas de alcantarillado.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 76. Solicitudes de Instalaciones en Áreas Comunes

- Toda instalación en áreas comunes requerirá una solicitud por escrito al Comité Directivo.
- Deberán incluirse los permisos municipales correspondientes.
- Cualquier solicitud de instalación de elementos temporales (p. ej., carpas, escenarios, juegos infantiles) deberá presentarse al menos con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al Comité de Vigilancia.
- La autorización podrá condicionarse a la entrega de un depósito en garantía y al cumplimiento de lineamientos de seguridad.
- El Comité Directivo podrá exigir al solicitante el retiro de la instalación a su propio costo.

Artículo 77. Remoción de Árboles o Infraestructura Común

- La remoción o reubicación de árboles, postes o infraestructura de servicios requerirá aprobación del Comité Directivo.
- Está prohibida la tala, poda severa o trasplante de vegetación sin opinión favorable del Comité de Vigilancia y autorización de la autoridad municipal correspondiente, debiendo contratarse prestadores autorizados.
- Todos los costos serán responsabilidad del solicitante.
- El incumplimiento dará lugar a multa conforme al Anexo B y a la obligación de reemplazar o compensar el daño ambiental.

Artículo 78. Naturaleza Jurídica de la Infraestructura Urbana

Toda la infraestructura del fraccionamiento forma parte del dominio público municipal, pero su uso y mantenimiento están sujetos a un régimen de concesión de servicios públicos otorgado por el Municipio a la Asociación.

Fundamento jurídico: Contrato de Concesión de Servicios Públicos firmado en julio de 2024.

Artículo 79. Usos Prohibidos de Calles y Banquetas

Se prohíbe estrictamente:

- El uso de la vía pública para almacenamiento.
- Colocar obstáculos como macetas, piedras, cercas o cualquier objeto que impida el paso.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Pintar guarniciones o marcar espacios de calle sin autorización.
- Crear accesos privados a través de terrenos comunes o públicos.

Artículo 80. Conservación del Acceso Peatonal

- Las banquetas deberán mantenerse limpias, iluminadas y libres de peligros.
- Cualquier problema deberá reportarse a la Asociación para su resolución o, en su caso, para su escalamiento a las autoridades municipales.

Artículo 81. Reglas Generales de Estacionamiento

- Cada propietario deberá utilizar su espacio privado para estacionamiento de vehículos.
- No se permite el estacionamiento permanente en la vía pública.

Artículo 82. Restricciones Específicas de Estacionamiento

- El estacionamiento en la vía pública se permitirá únicamente de manera temporal, para visitantes o situaciones excepcionales.
- Está prohibido estacionarse:
 - Frente a cocheras.
 - Sobre banquetas, glorietas o áreas verdes.
 - En espacios de calle reservados mediante conos, cadenas o señalamientos.

Artículo 83. Vehículos Pesados o Abandonados

- Está prohibido el estacionamiento de camiones, autobuses o vehículos de más de tres (3) toneladas.
- Los vehículos descompuestos deberán guardarse dentro de cocheras.
- Solo se permitirán reparaciones menores o de emergencia dentro de cocheras.
- Los vehículos estacionados en la calle por más de cinco (5) días consecutivos recibirán una notificación formal.
- El incumplimiento reiterado podrá dar lugar a multas o al arrastre del vehículo por cuenta del propietario, conforme al Anexo B.

Artículo 84. Límite de Velocidad y Reglas de Tránsito Interno

- La velocidad máxima dentro del fraccionamiento es de treinta (30) km/h.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Deberá respetarse siempre el derecho de paso de los peatones.
- Se deberán observar las señales internas de tránsito.
- El uso del claxon deberá limitarse.
- Se deberá extremar precaución en puntos ciegos o de baja visibilidad.

Artículo 85. Reporte de Conducción Imprudente

La conducción imprudente o a exceso de velocidad podrá ser reportada por el personal de seguridad o por cualquier residente del Fraccionamiento mediante la presentación de un reporte escrito ante la Administración, utilizando el formato oficial proporcionado, o a través de los canales oficiales de comunicación de la Asociación.

- La primera y segunda infracción darán lugar a amonestaciones por escrito.
- La tercera infracción deberá reportarse a las autoridades municipales.

Artículo 86. Infracciones Graves de Tránsito

Constituyen infracciones graves:

- Conducir a exceso de velocidad.
- No respetar cruces peatonales o señalización de tránsito.
- Conducir en sentido contrario.
- Realizar maniobras peligrosas u operar motocicletas ruidosas.

Artículo 87. Medidas de Seguridad Vial

El Comité Directivo podrá instalar:

- Topes.
- Señales preventivas.
- Cámaras.
- Radares con y sin cámaras.
- Alumbrado público adicional, según se requiera para la seguridad.

Artículo 88. Regulaciones para Eventos en Áreas Comunes

Los eventos en áreas comunes requieren:

- Autorización previa por escrito al menos cinco (5) días naturales de anticipación.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

El residente solicitante será responsable de:

- Montaje y desmontaje.
- Garantizar la seguridad y minimizar el ruido.
- Reembolsar a la Asociación por cualquier daño.

Duración máxima permitida: hasta las 10:00 p.m.

Los eventos no deberán obstruir la libre circulación de los residentes.

Ningún evento privado, dispositivos de música a volumen alto o fiestas podrán extenderse a la vía pública sin autorización previa de la Administración.

Artículo 89. Criterios para la Autorización de Eventos

El Comité Directivo podrá aprobar o negar solicitudes de eventos con base en:

- Condiciones de seguridad.
- Frecuencia de uso.
- Impacto en la convivencia y la armonía comunitaria.

Artículo 90. Responsabilidad Compartida

El cuidado y conservación de las áreas comunes y de la infraestructura son responsabilidad compartida de la Asociación y de todos los residentes.

Quienes causen daños estarán obligados a repararlos o compensarlos y podrán ser multados conforme al Anexo B y, en su caso, sujetos a sanciones adicionales.

CAPÍTULO 11 – SERVICIOS GENERALES Y MANTENIMIENTO

Los **servicios proporcionados por CFE** (energía eléctrica), **Telmex** (teléfono e internet) y **SIMAPA** (agua y drenaje), **entre otros**, son **independientes**. La **Asociación no asume responsabilidad alguna** por la **conexión de los servicios de telefonía, energía eléctrica, agua potable, drenaje, etc.** Es **responsabilidad exclusiva del propietario** realizar los **trámites necesarios ante las autoridades o dependencias correspondientes**. La **Asociación actúa únicamente como enlace y facilitador**, para **apoyar a los Miembros en el reporte de fallas o la coordinación de reparaciones** con dichas entidades.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

91 – Contrato de Servicio de Agua

- Cada Miembro deberá contratar y pagar a **SIMAPA** por su servicio individual de agua.

Artículo 92. Conexión Privada e Instalación de Medidor

- Cada lote deberá tener una conexión debidamente registrada con SIMAPA y un medidor de agua individual.
- La Asociación no será responsable por fugas o daños más allá del punto de conexión municipal.
- Los Miembros deberán presentar copia de su contrato de servicio y del recibo más reciente al momento del registro.

Artículo 93. Conservación del Agua

- Queda estrictamente prohibido el uso de prácticas de desperdicio, tales como regar banquetas por períodos prolongados o dejar llaves abiertas sin supervisión.

Artículo 94. Inspección y Mantenimiento de la Red de Agua

- En **coordinación con SIMAPA**, la **Asociación** gestionará las obras necesarias para garantizar tanto la **calidad del agua** como el **buen funcionamiento del sistema de suministro** (sin incluir lo que se encuentre **más allá del punto de conexión municipal**). Esto incluirá una **inspección y limpieza anual** de todos los **pozos propiedad del fraccionamiento** o de aquellos que **provean agua al mismo**, así como de los **tanques de almacenamiento, bombas, válvulas y reguladores de presión** del sistema hidráulico del Fraccionamiento.
- Cualquier fuga, obstrucción o mal funcionamiento de equipos deberá ser reportado por un Miembro dentro de setenta y dos (72) horas de haber sido detectado.
- La reparación o reemplazo de tuberías de propiedad privada será responsabilidad exclusiva del Miembro.

Artículo 95. Sanciones por Infracciones Relacionadas con el Agua

- El incumplimiento de los Artículos 92, 93 y 94 será sancionado conforme al Anexo B vigente, con clasificación basada en la gravedad de la infracción.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 96. Reporte y Reparación de Fallas de Alumbrado

- Los Miembros deberán reportar cualquier farola(s) fundida(s) o defectuosa(s) a la Administración mediante la plataforma digital oficial o por correo electrónico dentro de los tres (3) días naturales siguientes a su detección.
- La Asociación deberá realizar las reparaciones dentro de un plazo máximo de quince (15) días, salvo en casos de fuerza mayor.

Artículo 97. Obligaciones de Mantenimiento del Alumbrado

- La Administración realizará inspecciones mensuales de todos los circuitos y luminarias.
- Las reparaciones o reemplazos de focos deberán completarse dentro de los quince (15) días naturales siguientes a un reporte válido de defecto.
- Se deberán mantener registros de mantenimiento para:
 - Reemplazo de lámparas.
 - Inspección de postes.
 - Apagones eléctricos.

Artículo 98. Prohibición de Manipulación de la Infraestructura de Alumbrado

Ningún Miembro podrá manipular, reubicar o remover cualquier poste, luminaria o cableado. Cualquier interferencia de este tipo pone en peligro la seguridad y las operaciones comunitarias.

Está estrictamente prohibido alterar, reemplazar o desconectar componentes del alumbrado público salvo que lo realice personal autorizado, y autorizado por la Administración.

Artículo 99. Sanciones por Infracciones Relacionadas con el Alumbrado

- La conducta descrita en el artículo anterior será clasificada como infracción moderada o grave, dependiendo de su impacto, y será sancionada conforme al Anexo B vigente.

Artículo 100. Separación de Residuos y Uso de Contenedores

- Los Miembros deberán depositar los residuos domésticos en los contenedores aprobados únicamente en los días designados de recolección.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Los contenedores de basura o residuos de cualquier tipo no podrán colocarse la noche anterior al día de recolección designado y no deberán sacarse antes de las 6:00 a.m. del día de recolección.
- Los materiales reciclables limpios —vidrio, metal y plástico— deberán separarse de los residuos orgánicos y no reciclables en el punto de origen.
- Cada lote deberá tener contenedores rotulados y en buen estado.
- Está prohibido depositar residuos peligrosos en contenedores de uso común.

Artículo 101. Estaciones de Reciclaje

- Se habilitarán al menos tres (3) estaciones comunitarias de reciclaje en áreas comunes, que serán mantenidas mensualmente y claramente señalizadas.
- La Asociación podrá establecer puntos de acopio para papel, vidrio y plástico en áreas comunes designadas.
- Toda la basura depositada en las áreas comunitarias designadas deberá colocarse en bolsas cerradas o en cajas de tamaño adecuado para evitar derrames y la atracción de animales. **Cualquier violación será sancionada conforme al Anexo B.**
- En ningún momento se permitirá depositar materiales de construcción en las áreas comunitarias designadas para basura ni en ninguna otra área dentro del Fraccionamiento. **Cualquier violación será sancionada conforme al Anexo B.**

Artículo 102. Depósitos Prohibidos y Sanciones

- El depósito de desechos humanos o animales en camellones, jardines, lotes baldíos o vialidades será considerado una **infracción moderada o grave** (en casos de reincidencia) y será sancionado conforme al Anexo B.

Artículo 103. Mantenimiento de Franjas Verdes Privadas

- Cada Miembro será responsable de mantener la franja verde colindante a su lote, incluyendo poda, riego y limpieza.
- En casos de incumplimiento reiterado, la Asociación podrá realizar los trabajos necesarios y cobrar al Miembro el costo del mantenimiento, junto con una multa administrativa.

Artículo 104. Especies Vegetales Aprobadas

- Únicamente se permitirán especies resistentes al clima y no invasivas.
- La lista oficial de especies aprobadas deberá publicarse en la plataforma digital de la Asociación.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 105. Servicios de Jardinería en Áreas Comunes

- La Asociación será responsable de mantener la apariencia, limpieza y seguridad de las áreas verdes comunes, incluyendo parques, camellones y jardines de acceso comunitario.
- Los trabajos de jardinería y paisajismo en áreas comunes deberán ser realizados por personal o contratistas contratados directamente por la Asociación, de acuerdo con su capacidad operativa y presupuestal.
- La Administración deberá supervisar y coordinar las actividades de jardinería para garantizar un estándar consistente de cuidado, limpieza y armonía estética en todas las áreas comunes.
- Cuando sea posible, la Asociación podrá consultar a profesionales externos o solicitar opiniones técnicas para proyectos específicos de mejoras de jardinería, sujetos a la disponibilidad de fondos.
- El costo de mantenimiento de las áreas verdes comunes será incluido en las cuotas ordinarias de mantenimiento, salvo que la Asamblea General autorice lo contrario.

Artículo 106. Protección y Reemplazo de Árboles

- La tala o trasplante de árboles en áreas comunes requerirá un **dictamen técnico** del **Comité de Medio Ambiente** y del **Comité de Obras y Servicios**, así como el **permiso municipal**, en caso de haberlo.
- Cualquier árbol removido deberá ser reemplazado por el Miembro responsable conforme a las especificaciones del TCC, o reemplazado por la Asociación a expensas del Miembro, incluyendo la multa correspondiente.

Artículo 107. Sanciones por Incumplimiento de Normas de Jardinería

Las violaciones a los **Artículos 103, 104, 105 y 106** serán clasificadas como infracciones moderadas o graves, y se aplicarán las multas correspondientes previstas en el **Anexo B**.

CAPÍTULO 12 – ARRENDAMIENTOS DE CORTO PLAZO

Artículo 108. Definición y Duración



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Todos los arrendatarios, sin importar la duración del período de arrendamiento, están obligados a cumplir con este Reglamento.

- Los arrendamientos de corto plazo se definen como cualquier contrato de arrendamiento u ocupación de un lote o vivienda por un período continuo inferior a treinta (30) días.
- Cualquier ocupación que exceda de treinta (30) días se considerará automáticamente un arrendamiento de largo plazo.
- Esto incluye arrendamientos realizados a través de plataformas digitales, agencias o cualquier otro arreglo que implique la ocupación temporal de la vivienda.

Artículo 109. Obligaciones y Responsabilidad del Anfitrión

Un Miembro que ofrezca su propiedad en arrendamiento de corto plazo seguirá siendo plenamente responsable de la conducta de todos los huéspedes y de cualquier daño a la propiedad privada o común. Los anfitriones deberán garantizar que los huéspedes observen estrictamente todas las reglas comunitarias respecto al ruido, estacionamiento, disposición de basura y uso de las amenidades comunes.

Antes de la llegada, cada anfitrión deberá:

- Cobrar un depósito en garantía o aplicar una retención en una tarjeta de crédito equivalente a una noche de renta; este depósito asegurará el pago de cualquier reparación o multa derivada de conductas indebidas de los huéspedes.
- Liquidar con la Administración, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la facturación, cualquier costo de reparación y/o multas derivadas de dichas conductas.

El anfitrión o Miembro será responsable de:

- a) Garantizar el pleno cumplimiento de los Estatutos y del Reglamento Interno por parte de sus huéspedes.
- b) Mantener condiciones seguras y habitables (ejemplo: sistemas eléctricos y de gas, extintores, salidas de emergencia).
- c) Informar a los huéspedes sobre las reglas comunitarias, horarios de silencio y uso adecuado de las áreas comunes.
- d) Proporcionar un contacto de emergencia disponible las 24 horas.

Cualquier daño causado por los huéspedes será responsabilidad del anfitrión. El anfitrión deberá pagar o reparar dichos daños, los cuales podrán asegurarse mediante el depósito de garantía previamente entregado a la Administración.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

En relación con los arrendamientos de corto plazo, las sanciones y multas podrán trasladarse a arrendamientos posteriores y únicamente serán eliminadas una vez que todos los costos de reparación y multas hayan sido cubiertos.

Artículo 110. Registro Obligatorio

Antes de que cualquier lote o vivienda pueda ser arrendada, el Miembro deberá:

- **Para arrendamientos de largo plazo:** Completar el formato de registro de arrendamiento disponible en la Oficina de Administración. Este formato deberá presentarse a la Asociación al menos quince (15) días antes de que inicie el arrendamiento. Estará disponible en la página web de la Asociación, en la Oficina de Administración o en la aplicación de la Asociación.
- **Para arrendamientos de corto plazo:** La misma información deberá ser entregada a la Oficina de Administración con anticipación a la ocupación. Este requisito es esencial dado que muchos arrendamientos de corto plazo ocurren fuera del horario de oficina de la Administración.

El expediente de registro para arrendamientos de corto plazo deberá incluir como mínimo:

- Copia de la identificación oficial del arrendatario.
- Fechas de ocupación.
- Información de contacto del arrendatario y del propietario o su representante autorizado.
- Comprobante de cumplimiento con los requisitos municipales o estatales, en su caso (ejemplo: Registro Nacional de Turismo cuando legalmente sea requerido).

Artículo 111. Monitoreo y Auditorías de Cumplimiento

La Administración mantendrá un registro en tiempo real de todos los arrendamientos de corto plazo activos. Podrá llevar a cabo al menos dos (2) auditorías de cumplimiento no anunciadas por año. Durante una auditoría, un Miembro deberá proporcionar los registros de reservaciones (ejemplo: reportes de plataformas) y permitir el acceso a dispositivos de monitoreo de ruido aprobados por la Asociación, si estuvieran instalados.

La falta de cooperación, la negativa a presentar registros o la manipulación de los equipos de monitoreo constituirán un incumplimiento material de este Capítulo y darán lugar a las sanciones previstas en el Artículo 112.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 112. Multas y Sanciones

El incumplimiento de los Artículos 108, 109, 110 o 111 será considerado una infracción clasificada como menor, moderada o grave, y será sancionado conforme al Anexo B vigente.

Las sanciones aplicables podrán incluir:

- a) Multas.
- b) b) Desactivación temporal de los TAGs para el acceso por el carril de residentes.
- c) c) Prohibición de registrar nuevas propiedades para fines de arrendamiento de corto plazo.
- d) d) Remisión a las autoridades competentes en caso de que se confirme la comisión de un delito.

CAPÍTULO 13 – PLATAFORMA DIGITAL ADMINISTRATIVA Y COMUNICACIONES OFICIALES

Artículo 113. Implementación de la Plataforma Digital

La Asociación deberá adoptar una plataforma centralizada y segura de administración de propiedades —como Neivor o cualquier otra solución que cumpla con los requisitos siguientes— para gestionar:

- La facturación y cobro de las cuotas ordinarias de mantenimiento, cuotas extraordinarias y multas.
- La presentación y seguimiento de solicitudes de servicio (defectos de infraestructura, incidentes de seguridad, etc.).
- La distribución y archivo de todas las comunicaciones oficiales (circulares, convocatorias de Asamblea, encuestas de votación).

Cualquier plataforma elegida deberá ofrecer interfaces web y móviles, conciliación en tiempo real, recordatorios automatizados y registros auditables.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 114. Pago de Cuotas y Multas a través de la Plataforma

Todas las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como multas, depósitos de construcción, TAGs, intereses moratorios, donaciones y/o cualquier otro pago realizado a la Asociación deberán publicarse y pagarse exclusivamente a través de la plataforma designada. En todos los casos, los pagos deberán depositarse directamente en la cuenta bancaria oficial de la Asociación. La Asociación podrá solicitar al banco la asignación de cuentas CLABE individualizadas para cada Miembro o residente a fin de mejorar el control de pagos; sin embargo, bajo todas las circunstancias, los fondos deberán acreditarse a la cuenta oficial de la Asociación.

Los Miembros recibirán notificaciones automatizadas al menos diez (10) días antes de cada fecha de vencimiento y podrán pagar mediante tarjeta de crédito/débito o transferencia electrónica.

El sistema aplicará automáticamente los intereses moratorios (5% mensual) y generará facturas digitales citando el fundamento legal (Capítulo y Artículo).

Artículo 115. Solicitudes de Servicio y Reportes de Fallas

Los Miembros deberán presentar todas las solicitudes de servicio de mantenimiento o seguridad mediante el módulo “Solicitud de Servicio” de la plataforma, incluyendo:

- Fecha.
- Hora.
- Descripción.
- Evidencia fotográfica, cuando esté disponible.

La Administración deberá acusar recibo en un plazo de veinticuatro (24) horas, signar una prioridad y publicar actualizaciones de estatus y fechas estimadas de resolución.

Todos los registros —solicitudes, respuestas y confirmaciones de conclusión— deberán conservarse en el sistema para fines de auditoría y análisis de desempeño.

Artículo 116. Comunicación Oficial

La plataforma digital seleccionada por la Asociación será el canal principal y oficial para todas las comunicaciones, incluyendo:

- Convocatorias de Asamblea.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Circulares.
- Recordatorios de pago.
- Boletas de votación.
- Resultados de votaciones.
- Actas de Asamblea.

Todas las comunicaciones publicadas a través del sitio web oficial (www.chulavistanorte.com.mx) o de cualquier plataforma digital designada por el Comité Directivo o Comité correspondiente se considerarán válidas y legalmente efectivas a partir de la fecha de su publicación.

La plataforma deberá emitir notificaciones automáticas al correo electrónico registrado por el Miembro y, opcionalmente, a su número de WhatsApp si lo hubiera proporcionado.

Los Miembros son responsables de mantener actualizada su información de contacto — correo electrónico y número de teléfono móvil— en el sistema, para asegurar la recepción de notificaciones.

La correspondencia entregada en persona o por correo en la Oficina de Administración podrá ser escaneada y cargada en la plataforma a fin de mantener un archivo digital completo y rastreable.

Toda comunicación se considerará legalmente entregada una vez marcada como “leída” en el sistema de la plataforma o formalmente acusada de recibo por escrito por el Miembro.

Para aquellos Miembros que no tengan acceso a internet, la Asociación continuará utilizando los métodos físicos de entrega establecidos en el **Artículo 13** de estos **Estatutos y Reglamento Interno**.

Artículo 117. Flexibilidad y Actualizaciones de la Plataforma

Si la Asociación decide reemplazar su plataforma digital actual, todas las disposiciones de este Capítulo seguirán aplicándose al nuevo sistema, siempre que ofrezca una funcionalidad y seguridad iguales o superiores a las existentes.

- El Comité Directivo podrá aprobar mejoras, módulos adicionales o integraciones con sistemas de terceros (ejemplo: facturación, control de accesos), sujetas a una evaluación de impacto operativo y viabilidad presupuestal.
- Cualquier actualización mayor o cambio de sistema deberá ser comunicado a todos los Miembros con al menos quince (15) días hábiles de anticipación y no deberá



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

interrumpir ni afectar el funcionamiento adecuado de las características esenciales de la plataforma.

Artículo 118. Privacidad de Datos y Derechos de los Miembros

La Asociación y su plataforma digital autorizada deberán recolectar, almacenar y procesar los datos personales y transaccionales de los Miembros estrictamente de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás normatividad aplicable.

1.- Ámbito de los datos recolectados: la plataforma podrá procesar las siguientes categorías de datos:

- Datos de identificación: nombre completo, domicilio, números oficiales de identificación (RFC, CURP).
- Datos de contacto: correo electrónico, teléfono fijo y móvil.
- Datos financieros: información bancaria o de tarjeta y antecedentes de pago.
- Datos relacionados con servicios: solicitudes, reportes, marcas de tiempo, registros digitales y bitácoras de resolución.

2.- Finalidad del tratamiento: los datos serán utilizados exclusivamente para:

- Administración de cuotas y pagos.
- Gestión de solicitudes de servicio e incidentes.
- Emisión de avisos oficiales y comunicaciones.
- Cumplimiento de obligaciones contables, administrativas y legales.

3.- Medidas de seguridad: la plataforma deberá garantizar la protección de los datos mediante:

- Cifrado de la información en tránsito y en reposo.
- Control de acceso basado en roles.
- Auditorías periódicas de seguridad.
- Sistemas de respaldo y protocolos de recuperación ante desastres.
- Acceso restringido únicamente a personal autorizado.

4.- Derechos de los Miembros (ARCO): cada Miembro tendrá derecho a:

- Acceder a sus datos personales en cualquier momento mediante la plataforma.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Rectificar información inexacta o desactualizada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud.
- Cancelar o eliminar datos personales no esenciales (“derecho al olvido”) dentro de los treinta (30) días naturales, sujeto a obligaciones legales de conservación.
- Oponerse o restringir el uso de sus datos para fines distintos a los señalados en la sección 2.

Las solicitudes podrán presentarse directamente a través de la plataforma o por escrito al Oficial de Protección de Datos designado por la Asociación.

5.- Notificación de vulneración de datos: en caso de una vulneración de seguridad o acceso no autorizado a datos personales, la Administración notificará al Miembro afectado dentro de las setenta y dos (72) horas, indicando claramente:

- La naturaleza y el alcance del incidente.
- Las acciones correctivas adoptadas.
- Las medidas implementadas para prevenir futuras ocurrencias.

6.- Compromiso de confidencialidad: la Asociación adoptará y mantendrá todas las medidas técnicas, administrativas y físicas necesarias para garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos personales recolectados de los Miembros.

Artículo 119. Cumplimiento Normativo

La Asociación deberá cumplir plenamente con la **Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (INAI)** y su Reglamento.

La Administración deberá:

- Mantener disponible al público un aviso de privacidad que detalle las prácticas de tratamiento de datos.
- Registrarse en la Plataforma Nacional de Transparencia cuando así se requiera.
- Capacitar a todo el personal en obligaciones de protección de datos.
- Establecer protocolos internos para atender Solicitudes de Derechos ARCO (acceso, rectificación, cancelación y oposición).

Cualquier transferencia de datos personales a proveedores de servicios externos (ejemplo: soporte de TI, despachos contables) deberá regirse por convenios de confidencialidad vinculantes y cumplir con los estándares de seguridad y privacidad más estrictos exigidos por la ley.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

CAPÍTULO 14 – TRANSPARENCIA Y COMUNICACIÓN

Artículo 120. Transparencia

La Asociación promoverá una cultura de apertura, rendición de cuentas y confianza institucional asegurando que toda la información relevante sea accesible para todos los Miembros. La información deberá comunicarse utilizando un lenguaje claro y conciso, libre de tecnicismos, a fin de evitar ambigüedad, confusión o la ocultación de decisiones, acciones o datos financieros.

La transparencia implica que los resultados de las reuniones, la aprobación de presupuestos y las auditorías estén sujetos a escrutinio público, y que todos los Miembros tengan acceso equitativo a dicha información para mantenerse plenamente informados.

1. La Asociación adoptará y aplicará políticas internas de transparencia, alineadas con la *Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco*, para regular el acceso a la información pública interna.
2. Los siguientes documentos e información deberán hacerse públicos de manera clara y oportuna, a través de los canales oficiales de comunicación de la Asociación:
 - a) Actas de las Asambleas Generales y de las reuniones del Consejo Directivo;
 - b) Estados financieros mensuales y anuales, incluyendo el presupuesto anual aprobado;
 - c) Contratos, convenios y demás instrumentos vinculantes celebrados por la Asociación;
 - d) Informes de auditoría interna, así como informes emitidos por comités o comisiones.
3. Si bien el idioma oficial en México es el español, la Asociación hará esfuerzos razonables para traducir toda información relevante al inglés, particularmente aquella relacionada con Asambleas Generales o reuniones del Consejo Directivo en las que participen residentes extranjeros, a fin de promover inclusión y comprensión equitativa entre todos los Miembros.

Artículo 121. Tipo de Información Difundida

Decisiones de las Asambleas Generales: Las actas y resoluciones resultantes de las Asambleas Generales —incluyendo presupuestos aprobados, resultados de auditorías, cuotas



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

ordinarias y extraordinarias, multas, depósitos de construcción y cuotas por servicios de la Asociación, entre otros— deberán publicarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días naturales posteriores a la fecha de la Asamblea. En caso de que las actas se formalicen ante notario público, deberán publicarse a más tardar sesenta (60) días naturales después de la fecha de la Asamblea.

Actas de las reuniones del Consejo Directivo: Resúmenes de las reuniones mensuales del Consejo Directivo —incluyendo proyectos en curso, situación financiera y propuestas en revisión— deberán publicarse oportunamente, tras su aprobación, en la sección exclusiva para Miembros del sitio web oficial de la Asociación: www.chulavistanorte.com.mx.

Informes Financieros: Los estados financieros mensuales deberán publicarse en el sitio web de la Asociación como parte de las actas de las reuniones del Consejo Directivo. Los estados financieros anuales, las propuestas de presupuesto anual y los informes sobre el estado del fondo de reserva deberán estar disponibles en formato electrónico al menos diez (10) días naturales antes de la Asamblea General correspondiente, y deberán permanecer publicados de forma permanente en los canales oficiales de comunicación de la Asociación.

Tableros de Desempeño: Los indicadores clave de desempeño —como tiempos de respuesta a solicitudes de servicio, avances en proyectos de mantenimiento y tasas de morosidad— deberán estar visibles en el tablero digital de la plataforma tecnológica seleccionada por la Asociación.

Artículo 122. Canales Oficiales de Comunicación

Los canales oficiales de comunicación entre la Asociación y sus Miembros serán aquellos expresamente establecidos en el presente Artículo. Toda comunicación, aviso o documento emitido a través de dichos canales se considerará válido y vinculante, siempre que cumpla con los métodos de entrega aquí especificados.

Asambleas Generales: Los avisos de convocatoria, órdenes del día, actas y documentos de apoyo relacionados con las Asambleas Generales deberán entregarse a través de los siguientes canales:

- La sección exclusiva para Miembros en el sitio web oficial de la Asociación.
- Las listas oficiales de distribución de correos electrónicos de la Asociación.
- La aplicación móvil o plataforma digital designada (por ejemplo, Neivor o equivalente).

Plataformas Digitales: Todas las circulares, alertas comunitarias y encuestas deberán distribuirse mediante el módulo de comunicación de la plataforma de administración



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

seleccionada. La entrega se considerará legalmente efectiva una vez que el mensaje figure como “leído” dentro del sistema.

Canales Alternativos: Para aquellos Miembros que expresamente soliciten medios no digitales de comunicación, podrán enviarse avisos impresos por correo ordinario o entregados en mano al domicilio registrado del lote correspondiente. No obstante, una versión escaneada del aviso deberá también cargarse al archivo digital de la Asociación, para asegurar transparencia y trazabilidad.

Grupos de Mensajería Instantánea: Sujeto a las salvaguardas aplicables de privacidad de datos, grupos moderados de WhatsApp u otras plataformas similares podrán utilizarse únicamente para actualizaciones informales y participación comunitaria. No obstante, no se podrán emitir decisiones oficiales, avisos o votaciones exclusivamente a través de dichos medios.

Artículo 123. Retroalimentación y Solicitudes de Información

Los Miembros podrán presentar preguntas, comentarios o reportes a través del módulo de “Comunicación” de la plataforma oficial o mediante escrito dirigido a la Oficina de la Administración.

Toda presentación deberá recibir un acuse de recibo dentro de setenta y dos (72) horas y una respuesta sustantiva dentro de diez (10) días hábiles.

Deberá mantenerse un archivo consultable de solicitudes y respuestas, a fin de asegurar el debido seguimiento y evitar duplicidades.

CAPÍTULO 15 – SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 124. Alcance de las Sanciones

Todo Miembro que infrinja las disposiciones de este Reglamento estará sujeto a sanciones proporcionales a la naturaleza, gravedad y reincidencia de la infracción. Dichas sanciones podrán incluir multas monetarias, suspensión de derechos o privilegios, restricciones temporales de servicios, ejecución mediante derechos de retención, acción judicial o exclusión de la Asociación, todo ello conforme a las leyes federales, estatales (Jalisco) y municipales (Chapala) aplicables.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

1. Las sanciones establecidas en estos **Estatutos y Reglamento Interno** tienen por objeto preservar el orden, reparar daños y disuadir conductas contrarias al interés colectivo de la Comunidad.
2. Las sanciones podrán imponerse no solo a los Miembros, sino también a residentes, inquilinos, invitados, prestadores de servicios o cualquier persona que infrinja estos **Estatutos y Reglamento Interno** o las disposiciones emitidas por la Asociación.
3. La exclusión de la Asociación únicamente podrá darse por las causas previstas en estos **Estatutos y Reglamento Interno** (incluyendo violaciones reiteradas o graves de las obligaciones previstas en el Artículo 12, falta de pago de cuotas aun después de los procedimientos de ejecución, o conductas que atenten contra el objeto de la Asociación), mediante resolución de la Asamblea General, en la cual deberá garantizarse el derecho de audiencia del Miembro.

Artículo 125. Multas Monetarias

Las infracciones serán sancionadas con las multas previstas en el **Anexo B** vigente, conforme a su gravedad (menor, moderada o grave). El Tabulador será revisado y, en su caso, actualizado anualmente por la Asamblea General celebrada en el mes de noviembre, entrando en vigor el 1 de enero del año siguiente.

Artículo 126. Procedimiento de Ejecución

Notificación de Infracción: La Administración deberá emitir una **notificación escrita de infracción al Miembro presuntamente en incumplimiento de los Estatutos y del Reglamento Interno**, entregada a través de la **plataforma digital de la Asociación**, al **correo electrónico registrado del Miembro**, **por escrito en el domicilio registrado del infractor**, o mediante **correo certificado**. La notificación deberá detallar la **conducta infractora**, la **sanción propuesta** y el **fundamento legal aplicable**.

Oportunidad de Subsanción: En el caso de infracciones no clasificadas como graves o muy graves, el Miembro dispondrá de un plazo de quince (15) días naturales, contados a partir de la recepción de la notificación, para subsanar la infracción antes de que se apliquen las multas y/o sanciones.

Imposición de Sanciones: Si el Miembro no corrige la infracción ni presenta objeción formal, el Consejo Directivo podrá imponer la sanción correspondiente por escrito, especificando el derecho a recurrir conforme a lo dispuesto en el **Artículo 133** de estos **Estatutos y Reglamento Interno**.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Archivo: Todas las notificaciones, respuestas y registros relacionados con la imposición de sanciones deberán ser archivados por la Administración para fines de auditoría y cumplimiento legal.

Artículo 127. Derechos de Retención y Cobranza Judicial

Fundamento Legal:

Esta disposición se sustenta en los derechos y facultades otorgados a las asociaciones vecinales reconocidas en el Reglamento Municipal para la Participación Ciudadana y Vecinal del Municipio de Chapala, así como en las disposiciones aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco y del derecho civil en general en materia de ejecución de obligaciones.

Derechos de Retención:

Cualquier cuota de mantenimiento, multa o costo relacionado con servicios que permanezca impago por más de sesenta (60) días naturales podrá dar lugar a la constitución de un gravamen legal ("*privilegio*") sobre el lote correspondiente. Dicho gravamen deberá inscribirse en el **Registro Público de la Propiedad** y tendrá preferencia sobre acreedores quirografarios, pero será subordinado a créditos fiscales y laborales.

Fundamento Legal en Chapala, Jalisco:

Conforme al *Código Civil del Estado de Jalisco* y a la *Ley del Registro Público de la Propiedad*, pueden imponerse e inscribirse gravámenes legales sobre bienes inmuebles para garantizar obligaciones impagas. En el **Municipio de Chapala**, las asociaciones vecinales reconocidas tienen la facultad legal de cobrar cuotas obligatorias y, previa aprobación de la Asamblea General y reconocimiento municipal correspondiente, pueden gestionar la inscripción de gravámenes en el *Registro Público de la Propiedad*. Dichos gravámenes son exigibles contra lotes morosos, sujetos a la prelación legal de créditos fiscales y laborales.

Requerimiento Extrajudicial:

Antes de iniciar una acción judicial, la Administración deberá emitir un requerimiento formal de pago al Miembro, otorgando un plazo final de quince (15) días naturales para cubrir el adeudo.

Ejecución Judicial:

Si el requerimiento es desatendido, la Asociación podrá iniciar procedimientos de cobro judicial y ejecución hipotecaria ante los tribunales civiles competentes del Estado de Jalisco.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Obtenida sentencia favorable, la Asociación podrá solicitar el remate público del lote conforme al código procesal civil aplicable.

Apoyo Municipal:

Cuando sea aplicable y conforme a la normativa municipal, la Asociación podrá solicitar el apoyo del Municipio de Chapala para facilitar acciones de cobro o ejecución bajo los esquemas de participación ciudadana y gobernanza vecinal.

Artículo 128. Sanciones por Morosidad

A fin de preservar la sostenibilidad financiera de la Asociación y garantizar equidad entre todos los Miembros contribuyentes, se aplicarán las siguientes medidas a las cuentas en mora. Estas sanciones tienen por objeto fomentar el cumplimiento oportuno de las obligaciones económicas y dotar a la Asociación de mecanismos efectivos de ejecución.

Suspensión de Privilegios No Esenciales: Si una cuenta permanece en mora por más de treinta (30) días naturales, la Administración podrá suspender servicios no esenciales, incluyendo acceso a áreas comunes, reservación de espacios comunitarios y uso de TAGs electrónicos, hasta que se reciba el pago total del principal, intereses y multas correspondientes. Los servicios esenciales (por ejemplo, suministro de agua, seguridad de emergencia) no podrán suspenderse, pero los cargos impagos por dichos servicios seguirán generando intereses y gastos administrativos.

Intereses por Mora: Los saldos vencidos generarán intereses a una tasa mensual del cinco por ciento (5%), compuestos mensualmente, a partir del día siguiente al vencimiento, conforme a lo aprobado por la Asamblea General y publicado en las políticas aplicables.

Recuperación de Costos: Todos los costos administrativos, legales y registrales razonables y documentados incurridos por la Asociación en relación con la cobranza de adeudos serán cargados al Miembro responsable.

CAPÍTULO 16 – COMITÉ DE HONOR Y JUSTICIA

Artículo 129. Establecimiento y Finalidad

La Asociación constituirá un **Comité de Honor y Justicia** (“el Comité”) con el fin de garantizar la revisión imparcial de presuntas infracciones, salvaguardar los derechos de



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

debido proceso y asesorar sobre medidas disciplinarias. El Comité actuará como un órgano independiente, separado del Consejo Directivo, asegurando equidad y transparencia en los procedimientos sancionadores.

Artículo 130. Integración y Requisitos de Elegibilidad

A fin de garantizar imparcialidad, representatividad e integridad institucional en el manejo de asuntos internos, el Comité podrá integrarse por residentes calificados que sean invitados a participar en él.

- **Integración:** El Comité de Honor y Justicia estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros.
- **Elegibilidad:** Solo los Miembros de la Asociación que se encuentren en **buen estado** (al corriente en sus cuotas y sin estar sujetos a sanciones) podrán ser invitados a integrar el Comité.
- **Nombramiento:** Los integrantes del Comité serán designados por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Directivo.
- **Rendición de cuentas:** El Comité reportará directamente al Consejo Directivo, y su función será estrictamente consultiva y disciplinaria dentro del ámbito establecido en estos **Estatutos y Reglamento Interno**.
- **Limitaciones de Autoridad:** El Comité no tendrá autoridad superior ni independiente al Consejo Directivo. Sus recomendaciones únicamente serán vinculantes cuando sean ratificadas por el Consejo Directivo.
- **Vacante o Ausencia:** En caso de que el Comité no pueda integrarse o permanezca vacante por falta de voluntarios, el Consejo Directivo asumirá sus funciones de manera temporal hasta que la Asamblea General designe nuevos miembros.

Artículo 131. Duración en funciones

Los integrantes del Comité permanecerán en funciones por el tiempo estrictamente necesario para atender los asuntos que se les encomienden, conforme a la naturaleza de cada procedimiento.

Artículo 132. Quórum, Toma de Decisiones y Excusa

A fin de garantizar la validez, transparencia e imparcialidad de los procesos deliberativos dentro de la Asociación, se establecen las siguientes disposiciones:

- **Quórum:** Tres (3) miembros constituirán quórum válido.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- **Decisiones:** Se adoptarán por mayoría simple de los presentes. En caso de empate, el asunto se remitirá al Consejo Directivo para decisión final.
- **Excusa:** Cualquier miembro que tenga un conflicto de interés en un caso deberá excusarse. La Asamblea designará un suplente —previamente electo en lo general— para cubrir la vacante durante el procedimiento correspondiente.

Artículo 133. Deberes y Procedimientos

Con el fin de mantener los estándares comunitarios, hacer cumplir estos **Estatutos y Reglamento Interno** y promover la convivencia ordenada, el Comité deberá desempeñar las siguientes funciones y aplicar los procedimientos que se describen a continuación cuando se atiendan quejas, disputas o infracciones que afecten a la Asociación:

- **Revisión de Notificaciones:** Al recibir una Notificación de Infracción (Artículo 126), el Comité deberá programar una audiencia dentro de los quince (15) días naturales siguientes.
- **Audiencia:** El **Miembro presuntamente en incumplimiento** de los **Estatutos y del Reglamento Interno** tendrá **derecho a presentar pruebas, llamar testigos y contar con asistencia legal**. Todos los **procedimientos deberán registrarse por escrito**.
- **Recomendación:** Dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la audiencia, el Comité emitirá una recomendación escrita al Consejo Directivo, especificando:
 - a. Hechos comprobados;
 - b. Capítulo y Artículo aplicable que haya sido infringido;
 - c. Sanción, medida correctiva o multa recomendada, o bien, retiro de la sanción.
- **Confidencialidad:** Todas las deliberaciones del Comité, así como las pruebas e identidades de las partes, serán estrictamente confidenciales y se divulgarán únicamente al Consejo Directivo y al asesor legal, en caso necesario.

Artículo 134. Informes y Conservación de Registros

A fin de promover la transparencia institucional, la rendición de cuentas y el cumplimiento de los estándares legales aplicables, el Comité deberá cumplir con las siguientes obligaciones de reporte y conservación documental:

El Comité deberá presentar un informe a la Asamblea General resumiendo:

- a. Número y naturaleza de los casos revisados;
- b. Sanciones recomendadas y sus resultados;



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

c. Cualquier mejora procedimental propuesta.

Todos los registros —incluyendo notificaciones de audiencia, actas, recomendaciones— deberán conservarse por un mínimo de cinco (5) años, en cumplimiento con las leyes federales y estatales sobre conservación de documentos.

CAPÍTULO 17 – RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Artículo 135. Alcance y Principios

Todas las controversias derivadas de este Reglamento —incluyendo objeciones a Notificaciones de Infracción, determinaciones de cuotas o resultados de solicitudes de servicio— deberán resolverse en primera instancia mediante mecanismos alternativos, conforme a los siguientes principios: **confidencialidad, voluntariedad, imparcialidad y economía procesal.**

Artículo 136. Mediación y Conciliación

De conformidad con la legislación federal, estatal y municipal, la Asociación promueve los Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias (MASC) —tales como la mediación y la conciliación— como herramientas eficientes, imparciales y no contenciosas para resolver disputas internas entre Miembros o entre Miembros y la Administración.

Las siguientes disposiciones regulan su uso:

- **Principio General:** La Asociación reconoce a la mediación y la conciliación como medios eficaces para preservar la armonía comunitaria y evitar litigios innecesarios, en congruencia con las políticas federales y estatales que favorecen la resolución alternativa de conflictos.
- **Marco Federal:** La Ley General de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias regula a nivel nacional los procedimientos de mediación a través de centros públicos y privados certificados.
- **Marco Estatal:** Para disputas dentro de la comunidad, la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, permite a las partes acudir a centros públicos o privados de autorizados por el Poder Judicial del Estado.
- **Acceso Municipal:** Los Miembros también podrán solicitar servicios gratuitos de mediación o conciliación ante el Centro Municipal de Conciliación de Chapala, sujeto a sus normas internas y ordenanzas locales.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C. 2026

Procedimiento:

- Cualquiera de las partes podrá iniciar la mediación o conciliación presentando una solicitud estandarizada ante el centro de MASC elegido o mediante la plataforma digital de la Asociación.
- Un mediador o facilitador conforme a la legislación estatal o federal conducirá las sesiones, garantizará la confidencialidad y documentará cualquier convenio por escrito.
- El **Convenio Final**, una vez firmado por las partes y el mediador, constituirá un instrumento ejecutivo vinculante y exigible en los términos de este Reglamento y de la legislación aplicable.

Artículo 137. Arbitraje

El arbitraje se establece en este acto como un mecanismo de resolución alternativa de disputas, vinculante y definitivo, disponible para los Miembros y para la Asociación conforme al derecho civil mexicano aplicable.

- **Cláusula Compromisoria de Arbitraje:** Todas las controversias que no se resuelvan mediante mediación deberán someterse a arbitraje vinculante. El proceso arbitral deberá iniciar con una etapa obligatoria de mediación ante un mediador certificado por el **Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco (IJA)**. En caso de que alguna de las partes no hable español, el mediador deberá ser bilingüe.
- **Acuerdo de Arbitraje:** Los Miembros podrán convenir por escrito —ya sea al inicio de su relación jurídica con la Asociación o una vez surgida la controversia— en someter el asunto a arbitraje de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto, Capítulo I del **Código Civil Federal** (Artículos 1439 a 1500).
- **Fundamento Constitucional:** El arbitraje es un derecho protegido constitucionalmente conforme al **Artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**.
- **Reglas y Tribunal Arbitral:** El arbitraje será administrado por un centro de arbitraje acreditado en Jalisco o en la Ciudad de México, conforme a sus reglas de procedimiento y de ética, con un tribunal integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, según lo acuerden las partes.
- **Laudo Arbitral:** El laudo arbitral deberá emitirse dentro del plazo acordado por las partes, que no podrá exceder de seis (6) meses contados a partir de la constitución del tribunal arbitral, y una vez dictado, será definitivo, obligatorio y exigible con la misma fuerza que una sentencia judicial.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 138. Recurso Judicial

El presente Artículo establece las condiciones bajo las cuales los Miembros o la Asociación podrán acudir a los tribunales, así como los plazos de prescripción para determinadas reclamaciones administrativas y financieras.

- **Agotamiento Previo de los Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias (MASC):** Ningún Miembro podrá acudir a la vía civil sin haber intentado previamente la mediación, conciliación o arbitraje, según corresponda, salvo en casos que requieran medidas cautelares urgentes.
- **Jurisdicción y Competencia:** Una vez agotados o fracasados los mecanismos alternativos, cualquiera de las partes podrá iniciar procedimientos ante los juzgados civiles competentes del Distrito Judicial de Chapala, Estado de Jalisco.
- **Plazo de Prescripción:** Las acciones para hacer cumplir sanciones administrativas o cobrar adeudos deberán ejercitarse dentro del plazo de un (1) año contado a partir de que la sanción sea definitiva o la obligación de pago sea exigible. Dicho plazo está previsto en la legislación civil y administrativa aplicable.

Artículo 139. Asignación de Costos y Honorarios Legales en la Resolución de Disputas

Las responsabilidades financieras de las partes involucradas en la mediación, conciliación, arbitraje o procedimientos judiciales serán las siguientes:

- **Costos de Mediación y Conciliación:** Salvo acuerdo en contrario, los costos de la mediación o de la conciliación (honorarios del mediador, instalaciones para las reuniones, etc.) serán cubiertos en partes iguales por las partes. Los centros públicos de mediación podrán ofrecer servicios subsidiados o gratuitos, de conformidad con las disposiciones aplicables.
- **Costos de Arbitraje:** Los costos del arbitraje se asignarán conforme a lo acordado en la cláusula o convenio arbitral. Si no existiera tal acuerdo, el tribunal arbitral distribuirá los costos de manera equitativa en su laudo final, considerando las circunstancias del caso.
- **Recuperación de Honorarios Legales:** La parte que prevalezca en la mediación, arbitraje o procedimiento judicial podrá recuperar los honorarios legales y costos razonables de abogados, siempre que dicha recuperación se establezca expresamente en el acuerdo final, en el laudo arbitral o en la sentencia judicial.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 140. Ejecución de Acuerdos y Laudos

La ejecución de los convenios de conciliación mediados y de los laudos arbitrales se registrará conforme a lo siguiente:

- **Ejecución Administrativa:** Un Convenio Final o un laudo arbitral podrá ser presentado al **Comité Directivo** y registrado en los archivos de la Asociación. La Administración adoptará todas las medidas necesarias para hacer cumplir sus términos, incluyendo la suspensión de servicios, la imposición de sanciones o el registro de gravámenes, según lo autorizado en estos Estatutos.
- **Ejecución Judicial:** Si una de las partes incumple voluntariamente, el convenio o laudo arbitral deberá ser ratificado o reconocido por un tribunal civil competente en el Estado de Jalisco, con lo cual se convertirá en una orden judicial ejecutable que autorice medidas de ejecución tales como embargo, retención o subasta judicial.

Marco Jurídico que Sustenta este Capítulo:

- **Ámbito Federal:**
 - **Ley General de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias (LG MASC)** – aplicable a los convenios mediados.
 - **Código de Comercio, Artículos 1415 a 1463** – aplicables a los laudos arbitrales y su ejecución.
- **Ámbito Estatal:**
 - **Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco** – regula los procedimientos de mediación y conciliación y otorga fuerza legal vinculante a los convenios celebrados.
- **Ámbito Municipal:**
 - **Ordenamientos municipales de Chapala** – establecen y regulan el funcionamiento del **Centro Público de Conciliación y Mediación local**.

CAPÍTULO 18 – DISPOSICIONES FINALES

Artículo 141. Entrada en Vigor

Los presentes Estatutos y Reglamento Interno entrarán en vigor el 1 de enero de 2026, una vez aprobado por la Asamblea General, protocolizado ante Notario Público y publicado oficialmente a través de los canales de comunicación de la Asociación, tanto en español como en inglés.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Artículo 142. Publicación y Disponibilidad

El medio oficial mediante el cual la Asociación garantizará que los Estatutos, Reglamento Interno y sus Anexos sean accesibles a todos los Miembros se regirá por lo dispuesto en el presente artículo. La debida publicación constituirá notificación legal para todos los Miembros de la Asociación.

Una copia certificada de estos Estatutos y Reglamento Interno, incluyendo todos sus Anexos, deberá:

- a) Publicarse en el sitio web oficial de la Asociación o en la plataforma digital designada;
- b) Estar disponible en forma impresa en la Oficina de Administración durante el horario hábil;
- c) Entregarse electrónicamente a la dirección de correo registrada de cada Miembro.

La falta de recepción o consulta de la copia digital por parte de un Miembro no lo eximirá de su cumplimiento, siempre que los Estatutos y Reglamento Interno hayan sido debidamente publicados a través de cualquiera de los canales señalados.

Artículo 143. Reformas y Modificaciones al Reglamento Interno

Los procedimientos y requisitos de votación para modificar estos Estatutos y Reglamento Interno —ya sea mediante reformas, adiciones o reformas integrales— se regirán por lo dispuesto en el presente artículo. Dichos procedimientos asegurarán transparencia, participación de los Miembros y alineación legal con los documentos rectores de la Asociación.

Cualquier enmienda, reforma o adición a estos Estatutos y Reglamento Interno deberán ser aprobada por la Asamblea General, conforme a los procedimientos establecidos en el **Artículo 15** y en la escritura constitutiva de la Asociación.

Las reformas sustantivas —incluyendo cambios que afecten derechos u obligaciones de los Miembros, reestructuración de capítulos completos, ajustes en las cuotas o en el sistema disciplinario, o la introducción de nuevas secciones regulatorias— deberán ser aprobadas por la Asamblea General, con mayoría calificada de al menos dos tercios (2/3) de los votos de los Miembros presentes.

Las enmiendas menores —que comprendan mejoras de redacción, actualización de referencias legales, correcciones de estilo o ajustes técnicos que no alteren el contenido sustantivo— podrán ser aprobadas por la Asamblea General mediante mayoría simple,



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

siempre que dicho alcance se especifique claramente en la orden del día y sea aprobado en sesión.

Toda propuesta de reforma deberá ser presentada por escrito al Consejo Directivo con al menos treinta (30) días naturales de anticipación a la Asamblea en la cual habrá de discutirse y votarse.

Las reformas aprobadas entrarán en vigor el día siguiente a su publicación a través de los canales oficiales de comunicación de la Asociación, salvo que la Asamblea General establezca expresamente una fecha distinta.

Artículo 144. Interpretación

Las normas que rijan la interpretación de estos **Estatutos y Reglamento Interno** en casos de ambigüedad o conflicto, así como la autoridad legal de la versión en español frente a cualquier traducción, se establecen en el presente artículo.

Estos **Estatutos y Reglamento Interno** deberán interpretarse de manera que mejor preserve su finalidad: promover la convivencia comunitaria, la seguridad y el orden.

Las cuestiones de interpretación serán resueltas por el Consejo Directivo, el cual podrá solicitar la opinión no vinculante del Comité Legal.

El idioma oficial de estos **Estatutos y Reglamento Interno** es el español. Cualquier traducción, incluyendo la versión en inglés, se proporciona únicamente con fines informativos o de cortesía. En caso de conflicto entre el texto en español y cualquier traducción, prevalecerá en todo momento la versión en español.

Artículo 145. Divisibilidad

Si alguna disposición de estos **Estatutos y Reglamento Interno** fuese declarada inválida, ilegal o inexigible por un tribunal o autoridad competente, dicha disposición será interpretada, limitada o modificada únicamente en la medida necesaria para que sea válida y exigible, sin afectar la validez o exigibilidad de las disposiciones restantes, que continuarán en pleno vigor y efecto.

Artículo 146. Ley Aplicable

Estos **Estatutos y Reglamento Interno** y todos los asuntos relacionados se registrarán, interpretarán y ejecutarán conforme a las siguientes leyes y disposiciones:



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- **Artículos 172 al 189 del Código Civil del Estado de Jalisco**, que regulan las asociaciones;
- Disposiciones supletorias del Código Civil Federal (Título XI – Asociaciones);
- El **Reglamento de Participación Ciudadana y Vecinal del Municipio de Chapala**, que regula el reconocimiento legal y funcionamiento de las asociaciones vecinales;
- El **Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio del Municipio de Chapala**, en lo relativo a uso de suelo, construcción e impacto ambiental en desarrollos habitacionales;
- Cualquier otra ley o reglamento municipal, estatal o federal aplicable a las asociaciones vecinales, su patrimonio y las obligaciones de sus Miembros.

Artículo 147. Conflictos con Reglamentos Previos

La prelación jurídica de estos **Estatutos y Reglamento Interno** sobre cualquier norma, política o acuerdo interno de la Asociación que contradiga o menoscabe sus disposiciones se establece en el presente artículo.

A partir de la entrada en vigor de estos **Estatutos y Reglamento Interno**, cualquier disposición previa, política interna, decisión o resolución emitida por la Asociación o sus órganos de gobierno que sea inconsistente con las disposiciones aquí contenidas se considerará derogada o sin efecto legal, pero únicamente en la medida de dicha inconsistencia.

Artículo 148. Cláusulas de Salvaguarda y de Emergencia

Las protecciones transitorias para Miembros con autorizaciones válidas al momento de la entrada en vigor de estos **Estatutos y Reglamento Interno**, así como la facultad del Consejo Directivo para adoptar medidas excepcionales en casos de emergencia o fuerza mayor, se regirán por lo dispuesto en el presente artículo. Ambos mecanismos tienen por objeto garantizar la continuidad legal, la transición ordenada y la protección de la comunidad.

Derechos bajo Autorizaciones Existentes:

Los Miembros que, a la fecha de entrada en vigor de estos **Estatutos y Reglamento Interno**, cuenten con permisos, licencias o autorizaciones vigentes (incluyendo registros de renta a corto plazo), podrán continuar operando conforme a los términos y condiciones de dichas autorizaciones hasta la fecha de su vencimiento natural. A su vencimiento, toda renovación estará sujeta al cumplimiento íntegro de este Reglamento y de los requisitos aplicables vigentes en ese momento.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Facultades de Emergencia del Consejo Directivo:

En caso de desastre natural, emergencia pública o situación extraordinaria, el Consejo Directivo podrá emitir reglas, lineamientos o medidas operativas temporales para salvaguardar a la comunidad y asegurar la continuidad de los servicios esenciales. Dichas medidas deberán ser sometidas a ratificación en la siguiente Asamblea General y permanecerán vigentes únicamente por el tiempo estrictamente necesario.

Artículo 149. Disolución

La Asociación se disolverá, además de por las causas previstas en la escritura constitutiva, en los siguientes casos:

- I. Por acuerdo de la Asamblea General.
- II. Al vencimiento de su plazo o al cumplimiento de su objeto.
- III. Al tornarse incapaz de cumplir con su objeto.
- IV. Por resolución emitida por autoridad competente.

En caso de disolución, los bienes de la Asociación se aplicarán conforme a lo establecido en la escritura constitutiva o, en su defecto, mediante resolución de la Asamblea General.

Artículo 150. Cláusula de Cierre

Con la promulgación del presente Artículo, los **Estatutos y el Reglamento Interno** de la Asociación queda formalmente concluido y adoptado en su totalidad. Todas las disposiciones, capítulos, artículos y anexos aquí contenidos constituirán el marco normativo completo y vinculante de la Asociación, derogando cualquier versión anterior.

Estos Estatutos y Reglamento Interno fueron elaborados por un Comité designado por el Consejo Directivo en sesión de fecha 28 de abril de 2025, integrado por los señores Sergio O’Farrill González y Neil Duncan Blanche; contando con la colaboración, en materia de construcción, de los señores Juan Gerardo Allera Mercadillo y Nohra Rodríguez Parada; y con la participación de abogados asesores, quienes revisaron y dictaminaron las fundamentaciones legales aplicables. Para su elaboración se consultaron y tomaron como referencia el Reglamento del Fraccionamiento Valle Real, A.C., en Zapopan, Jalisco, y el Reglamento de Colonos Vista del Lago, A.C., con el propósito de que el presente documento refleje de manera equilibrada los intereses tanto de los residentes nacionales como de los residentes extranjeros de Chula Vista Norte.



**ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE
VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.**

2026

ANEXO A

**CUOTAS ORDINARIAS, CUOTAS
EXTRAORDINARIAS Y FONDO DE RESERVA PARA
CONTINGENCIAS 2026**

El presente Anexo “A” forma parte integrante de los Estatutos y del Reglamento Interno de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C., y se emite en cumplimiento de lo dispuesto por los Artículos 36, 37, 38, 39 y 40, que establecen la facultad de la Asamblea General Ordinaria para aprobar las Cuotas Ordinarias, Cuotas Extraordinarias y el Fondo de Reserva para Contingencias, a ser aportadas por los Miembros durante el ejercicio fiscal 2026, con el fin de asegurar los recursos financieros necesarios para preservar los servicios comunitarios, mantener los bienes comunes, apoyar la gestión administrativa y fomentar el desarrollo ordenado y el bienestar del Fraccionamiento.

I. Presupuesto de Ingresos y Egresos 2026 Aprobado por la Asamblea

De conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea General Ordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2025, y una vez ratificados los nuevos Estatutos y Reglamento Interno 2026 bajo el punto 10 del Orden del Día, el Presupuesto de Ingresos y Egresos para el Ejercicio Fiscal 2026 fue aprobado en el punto 11, estableciéndose los siguientes montos globales:

Comparativo general 2025–2026

Concepto	Ejercicio 2025 Proyectado a fin de año	Presupuesto 2026	Variación
Ingresos Totales	\$4,445,000 MXN	\$5,066,000 MXN	+13.97%
Egresos Totales	\$4,393,000 MXN	\$5,066,000 MXN	+15.31%
Resultado estimado del ejercicio	\$57000 MXN (superávit)	\$0 MXN (superávit proyectado)	—
Fondo de Reserva para Contingencias	\$870,442 MXN	\$870,442 MXN (sin incremento)	—

El Presupuesto 2026 fue elaborado con base en los resultados financieros del 2025 y las necesidades operativas identificadas para el próximo año, incorporando los ajustes necesarios en servicios, seguridad y mantenimiento, y previendo un incremento del **13.97% en los ingresos** a través de la actualización de las cuotas ordinarias.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C. 2026

Por lo anterior los importes quedan de la siguiente manera:

- **Total de ingresos aprobados para el ejercicio fiscal 2026:** \$5'066,000.00 MXN
- **Total de egresos aprobados para el ejercicio fiscal 2026:** \$5'066,000.00 MXN
- **Cuotas extraordinarias aprobadas:** No se aprobaron cuotas extraordinarias para el ejercicio fiscal 2026.
- **Fondo de Reserva para Contingencias vigente:** \$870,442.00 MXN (sin incremento para el ejercicio fiscal 2026).

De conformidad con el **Artículo 36 de los Estatutos y del Reglamento Interno**, el presupuesto detallado adjunto aprobado por la Asamblea se considera parte integrante del presente **Anexo "A"**, para efectos de referencia, interpretación y ejecución presupuestal.

Justificación del presupuesto

El presupuesto proyectado refleja el esfuerzo por **mantener una operación equilibrada y autosuficiente**, sin recurrir a cuotas extraordinarias ni incrementar el Fondo de Contingencias.

Los principales factores que justifican el incremento son:

1. **Actualización de cuotas ordinarias (≈20%)** para compensar inflación y cubrir el costo de los servicios de seguridad, administración, mantenimiento e infraestructura.
2. **Inclusión de guardia nocturno y mantenimiento vehicular**, con una asignación total de **\$400,000 pesos** para 2026.
3. **Sostenimiento de servicios esenciales**, como agua, jardinería, limpieza, alumbrado y administración, en niveles adecuados para la calidad del fraccionamiento.
4. **Planeación financiera prudente**, conservando un superávit proyectado que servirá como colchón operativo y permitirá mantener un flujo sano durante todo el ejercicio.

Asimismo, el presupuesto considera la existencia de **fondos acumulados no etiquetados** provenientes de ejercicios anteriores (alrededor de **\$600,000 pesos**), los cuales permanecen disponibles en la cuenta bancaria de la Asociación y podrán destinarse, previa aprobación del Consejo, a **mejoras futuras del sistema de agua o proyectos de infraestructura** que se definan durante 2026.

Estructura general de ingresos y egresos 2026

Ingresos proyectados: **\$5,066,000 MXN**



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Cuotas ordinarias Colonos: **\$4,200,000**
- Cuotas ordinarias Lotes: **\$240,000**
- Cuotas vencidas: **\$331,000**
- Depósitos de Seguridad: **\$25,000**
- Intereses: **\$240,000**
- Fibra Óptica: **\$30,000**

Egresos proyectados: **\$5,066,000 MXN**

Categoría	Monto estimado 2026	% del total
Gastos de Empleados	\$1,455,000	28.72%
Gastos de Operación	\$2'522,500	49.79%
Gastos de Mantenimiento	\$1'088,500	21.49%
Total egresos 2026	\$5,066,000 MXN	100.00%

II. Cuotas Ordinarias para 2026

De conformidad con el **Artículo 37 de los Estatutos y del Reglamento Interno**, el **Comité Directivo** presentó a la **Asamblea General Ordinaria del 29 de noviembre de 2025** para su aprobación los siguientes valores, fórmulas y criterios de prorateo de las **Cuotas Ordinarias**:

1. Valores aprobados por la Asamblea General

- **Cuota base anual para casas construidas: \$19,653.55 MXN**
- **Cuota base anual para lotes baldíos: \$4,913.39 MXN**
- **Tasa anual por metro cuadrado de terreno: \$12.282 MXN/m²**

2. Fórmulas aplicables

a) Para casas construidas:

$$\text{Cuota Anual} = \$19,653.55 + (\text{superficie del lote en m}^2 \times \$12.282)$$

b) Para lotes baldíos:

$$\text{Cuota Anual} = \$4,913.39 + (\text{superficie del lote en m}^2 \times \$12.282)$$



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

(Equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la cuota base aplicable a casas construidas).

3. Método de cálculo y prorrateo mensual

La **cuota anual** calculada conforme a las fórmulas anteriores se dividirá entre **doce (12)** para determinar la **cuota mensual aplicable a cada Miembro**. Se emitirán **notificaciones individuales** a cada Miembro con el **desglose correspondiente**.

III. Cuotas Extraordinarias

De conformidad con el **Artículo 39 de los Estatutos y del Reglamento Interno**, en la **Asamblea General Ordinaria** celebrada el **29 de noviembre de 2025 no se sometieron a aprobación cuotas extraordinarias**.

IV. Fondo de Reserva para Contingencias

En cumplimiento del **Artículo 40 de los Estatutos y del Reglamento Interno**, la Asociación deberá mantener un **Fondo de Reserva para Contingencias** mínimo equivalente a **dos (2) meses del presupuesto anual del Fraccionamiento**.

Para el ejercicio fiscal 2026, el fondo vigente asciende a **\$870,442.00 MXN**, y **no se aprobó incremento alguno**, por considerarse **suficiente su monto actual**.

V. Vigencia

Las tarifas y cuotas establecidas en el presente **Anexo "A"** entrarán en vigor el **1º de enero de 2026**, una vez que sean **protocolizadas ante notario público y debidamente registradas**, y permanecerán vigentes **hasta que sean modificadas mediante resolución de la Asamblea General** que se celebrará en **noviembre del mismo año**, surtiendo efectos las modificaciones en el **ejercicio fiscal siguiente**.

En caso de que **no se aprueben modificaciones** en dicha Asamblea o que ésta **no se celebre**, las tarifas y cuotas vigentes **continuarán en efecto indefinidamente**, hasta que sean modificadas mediante resolución de la Asamblea General.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

ANEXO B

TABULADOR DE SANCIONES ECONÓMICAS 2026

El presente **Anexo B** constituye parte integral de los **Estatutos y Reglamento Interno de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C.**, y se expide en cumplimiento de lo dispuesto en el **Capítulo Quince: Sanciones y Procedimientos**, específicamente en los **Artículos 124 a 128**, que facultan al **Consejo Directivo** a imponer sanciones económicas proporcionales a la gravedad de las infracciones, con base en criterios de equidad, reincidencia y reparación del daño.

El propósito de este **Tabulador** es establecer montos de referencia para sancionar conductas contrarias a las disposiciones de los **Estatutos y del Reglamento Interno**, cometidas por Miembros, residentes, visitantes o terceros bajo su responsabilidad, **con el fin de preservar el orden, la seguridad, la convivencia armónica y el mantenimiento de los bienes comunes del Fraccionamiento.**

Las siguientes **Sanciones Económicas** corresponden al **ejercicio fiscal 2026**, aprobadas en la **Asamblea General** celebrada el **29 de noviembre de 2025**:

I. Infracciones Menores – Hasta MXN \$800

Antes de imponer multas de manera inmediata, se enviará una **(1) notificación de infracción**. Si no hay respuesta ni acción correctiva dentro de los **quince (15) días siguientes**, se aplicarán las multas.

Acciones que ocasionan molestias menores o afectan reglas básicas de convivencia:

- Sacar basura fuera de los horarios permitidos.
- No recoger excremento de mascotas.
- Generar ruido de bajo nivel fuera de horarios permitidos.
- Estacionamiento indebido que no obstruya a terceros.
- No mantener limpio el frente del lote o calle adyacente.
- Falsedad u omisión en la información requerida por la Administración.
- Operar un arrendamiento de corto plazo no registrado o permitir conductas prohibidas de huéspedes.
- Incumplimiento en el mantenimiento obligatorio de jardines y lotes baldíos.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

II. Infracciones Moderadas – De MXN \$800 a MXN \$3,000

Antes de imponer multas de manera inmediata, se enviará una **(1) notificación de infracción**. Si no hay respuesta ni acción correctiva dentro de los siete **(7) días siguientes**, se aplicarán las multas.

Acciones que afectan el orden, el medio ambiente o el funcionamiento operativo del Fraccionamiento:

- Reincidencia en infracciones menores (2ª o 3ª vez en el mismo año).
- Violaciones a normas de construcción o remodelación relacionadas con trabajadores, control de obra, uso indebido de áreas comunes o propiedades vecinas, y disposición de escombros dentro del Fraccionamiento.
- Arrendar la propiedad sin registro previo ante la Administración.
- Realizar trabajos ruidosos fuera de los horarios autorizados.
- Ladrido continuo de perros , y/o **ruido o vocalización de aves** según lo descrito en el **Artículo 54**.
- Depositar escombros, muebles u objetos voluminosos en áreas comunes.
- Colocar anuncios, mantas o carteles sin autorización.
- No registrar la entrada de visitantes, empleados o proveedores.
- Obstruir labores de seguridad o mantenimiento.
- Podar o remover árboles sin dictamen técnico oficial o permiso.
- Uso indebido de las áreas de basura comunitarias.
- Estacionar vehículos abandonados o pesados en las calles.
- Volar drones a **menos de 50 metros** de altura **o a** menos de 30 metros de distancia lateral de las viviendas.

III. Infracciones Graves – De MXN \$2,500 a MXN \$10,000

En estas infracciones no se enviará notificación previa. Las multas y sanciones se aplicarán de inmediato, con la debida fundamentación.

Conductas que atentan directamente contra la infraestructura, el Reglamento o la integridad personal:

- Daños intencionales a infraestructura, cámaras u otros bienes comunes.
- Infracciones en materia de alumbrado previstas en el Artículo 98.
- Violaciones ambientales y de uso responsable de recursos conforme al Artículo 58.
- Agresión física o verbal contra vecinos, empleados o miembros del Consejo.
- Obstrucción deliberada de accesos o servidumbres.
- Uso comercial no autorizado de la propiedad.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

- Reincidencia en arrendamientos sin control o con historial conflictivo.
- Manipulación indebida de TAGs, cámaras o sistemas de acceso.
- Difamación, hostigamiento o incitación a confrontaciones mediante medios digitales.
- Desviar o dirigir agua hacia la propiedad de un vecino.
- Quema de basura, incluyendo escombros de construcción.
- Encender fogatas, juegos pirotécnicos, quema de lotes baldíos o almacenamiento de materiales peligrosos.
- Incumplimiento de lineamientos de construcción, alteración de planos aprobados o ejecución de obras sin autorización previa. Esto podrá dar lugar también a la **suspensión de la obra** hasta que se subsane la infracción.
- Generación de ruido prolongado o excesivo.

Disposiciones Adicionales

- **Reincidencia:** Si la misma infracción se comete **más de tres (3) veces** en un periodo de **doce (12) meses**, la multa aplicable se duplicará automáticamente, sin necesidad de procedimiento adicional ni derecho a descuento.
- **Reparación del Daño:** Toda infracción que cause daño físico, económico o patrimonial al Fraccionamiento deberá ser reparada en su totalidad o cubierta económicamente, además del pago de la multa correspondiente.
- **Suspensión de Acceso:** En casos de infracciones graves o muy graves, el Consejo Directivo podrá suspender temporalmente el acceso electrónico (TAGs, códigos QR u otros) del infractor hasta que se cubra la multa y, en su caso, se repare el daño. En el caso de violaciones de construcción o remodelación, podrá suspenderse la obra.
- **Plazo de Pago:** Las multas deberán cubrirse dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la notificación. El incumplimiento generará un recargo mensual del cinco por ciento (5%) acumulable sobre el saldo vencido.
- **Descuento por Pronto Pago:** Si la multa se paga dentro del plazo estipulado, aplicará un descuento del cincuenta por ciento (50%), salvo en casos de reincidencia mayor a tres (3) infracciones cometidas por el mismo infractor en el mismo ejercicio fiscal.
- **Responsabilidad Solidaria:** Cuando la infracción sea cometida por un tercero (visitante, proveedor, empleado, invitado) y no sea posible sancionar directamente al infractor, el Miembro o residente responsable será considerado solidariamente obligado.
- **Infracciones No Listadas:** Si se comete una infracción no prevista expresamente en este Tabulador, el Consejo Directivo, con el apoyo del Comité de Honor y Justicia cuando se estime necesario, evaluará la naturaleza de la falta, su gravedad, intencionalidad y consecuencias, e impondrá una sanción económica proporcional, aplicando criterios de analogía con infracciones similares.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

Fecha de Entrada en Vigor

Las Sanciones Económicas previstas en este **Anexo B** entrarán en vigor el **1 de enero de 2026**, una vez protocolizadas e inscritas, y permanecerán vigentes hasta que sean modificadas por resolución de la **Asamblea General** a celebrarse en noviembre del mismo año, entrando en vigor la modificación en el ejercicio fiscal siguiente.

En caso de que no se aprueben modificaciones en dicha Asamblea, o de que la Asamblea no se lleve a cabo, las sanciones se mantendrán en vigor indefinidamente hasta que sean modificadas por resolución de la Asamblea General. No obstante, los montos de las sanciones se ajustarán automáticamente cada mes de enero en un porcentaje equivalente a la inflación acumulada de los doce (12) meses anteriores, conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco de México o por el INEGI.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

ANEXO C

CUOTA POR APROBACIÓN DE PLANOS, DEPÓSITO DE CONSTRUCCIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRA 2026

El presente **Anexo C** constituye parte integral de los **Estatutos y Reglamento Interno** de la **Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Chula Vista Norte, A.C.**, y se expide en cumplimiento de lo dispuesto en el **Artículo 66**, que establece la facultad de la Asociación para regular la aprobación de planos, la garantía de cumplimiento de obligaciones de construcción y la supervisión de las obras ejecutadas dentro del Fraccionamiento.

El propósito de este Tabulador es establecer las cuotas aplicables a nuevas construcciones, remodelaciones mayores y remodelaciones menores, garantizando que toda actividad de construcción se realice conforme a los **Estatutos y al Reglamento Interno**, que se reparen los daños potenciales a la infraestructura comunitaria, y que exista supervisión adecuada para proteger la seguridad, el orden y la estética del Fraccionamiento.

Las siguientes cuotas por Aprobación de Planos, Depósito de Construcción y Supervisión de Obra corresponden al ejercicio fiscal 2026, según lo aprobado en la Asamblea General celebrada el 29 de noviembre de 2025:

1. Cuota por Aprobación de Planos

La Cuota por Aprobación de Planos cubrirá los costos iniciales administrativos y técnicos incurridos por la Asociación y el Comité Técnico de Construcción (CTC) en la revisión, análisis y autorización de planos arquitectónicos y constructivos. Las aprobaciones posteriores derivadas de modificaciones o revisiones a los planos podrán estar sujetas al pago de cuotas adicionales de aprobación.

- **Alcance:** La cuota aplica a todos los proyectos que requieran presentación y aprobación de planos conforme a los **Artículos 62, 63, 64, 65, 66 y 67**, incluyendo nuevas construcciones, remodelaciones mayores (trabajos mayores a 50 metros cuadrados) y, en su caso, remodelaciones menores (trabajos menores de 50 metros cuadrados) o renovaciones estéticas.
- **Requisito de Pago:** La cuota deberá cubrirse en su totalidad antes de la presentación de los planos para su revisión. No se emitirá autorización hasta que la cuota haya sido pagada.
- **Finalidad:** Esta cuota asegura la adecuada revisión de cumplimiento con los **Estatutos y Reglamento Interno**, las normas de imagen urbana, las restricciones



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

constructivas y la estética comunitaria, así como el archivo y registro de los planos aprobados en la Asociación.

- **Monto de la Cuota:**

- Nueva construcción: \$5,000 MXN por proyecto.
- Remodelación mayor o ampliación: \$2,500 MXN por proyecto.
- Remodelación menor o ampliación: \$1,000 MXN por proyecto.

2. Depósito de Construcción:

El Depósito de Construcción garantiza el cumplimiento de los Estatutos, protege la infraestructura del Fraccionamiento y podrá utilizarse para cubrir el costo de reparar cualquier daño derivado de los trabajos de construcción.

El monto del depósito se calculará con base en el tipo de proyecto y el número de metros cuadrados (m²) de construcción, conforme a la siguiente tabla:

Tipo de Obra	Depósito de Construcción
Nueva construcción	\$250.00 MXN por m ²
Remodelación mayor (mayor a 50 M2)	\$150.00 MXN por m ²
Remodelación menor (menor a 50 M2) o Renovación estética	\$50.00 MXN por m ²

Requisitos y Devolución:

- El depósito deberá cubrirse en su totalidad antes del inicio de la obra.
- Como alternativa, la Asociación podrá aceptar una fianza emitida por una afianzadora autorizada.
- Si un constructor tiene múltiples proyectos de manera simultánea, la Asociación podrá permitir una sola garantía consolidada por un valor razonable en lugar de depósitos separados por cada lote.
- El depósito será reembolsado una vez concluido el proyecto, sujeto a la verificación del cumplimiento del Reglamento Interno y a la inspección satisfactoria de calles, banquetas y áreas comunes, conforme al procedimiento establecido en el Artículo 68.
- El reembolso íntegro del depósito aplicará exclusivamente a los proyectos de nueva construcción iniciados a partir del 1 de enero de 2026.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO CHULA VISTA NORTE, A.C.

2026

3. Cuota de Supervisión de Obra

La Cuota de Supervisión de Obra cubre la vigilancia, y monitoreo por parte de la Administración y del CTC durante la ejecución del proyecto, asegurando el cumplimiento del **Reglamento Interno** y de los planos aprobados.

Las cuotas y condiciones de pago son las siguientes:

Tipo de Obra	Cuota mensual	Condiciones de Pago
Nueva Construcción	\$1,500.00	Pagadera por adelantado (mensual o anual) y vigente hasta la entrega del proyecto en cumplimiento del Artículo 68.
Remodelación Mayor (mayor a 50 M2)	\$1,500.00	Igual que párrafo anterior
Remodelación Menor (menor a 50 M2)	No aplica cuota	No aplica
Renovación estética	No aplica cuota	No aplica

- El pago de la Cuota de Supervisión de Obra deberá realizarse por anticipado.
- La cuota de supervisión continuará vigente hasta que la obra sea formalmente concluida conforme a lo establecido en el Artículo 68.
- Si un constructor tiene más de un proyecto en supervisión de manera simultánea, el segundo y los subsecuentes proyectos gozarán de un descuento del 50% sobre la cuota mensual.

Fecha de Entrada en Vigor

Las tarifas establecidas en este **Anexo C** entrarán en vigor el **1 de enero de 2026**, una vez protocolizadas e inscritas, y permanecerán vigentes hasta ser modificadas mediante resolución de la **Asamblea General** a celebrarse en noviembre del mismo año, entrando en vigor las modificaciones en el ejercicio fiscal siguiente.

En caso de que no se aprueben modificaciones en dicha Asamblea, o de que la Asamblea no se lleve a cabo, las tarifas se mantendrán en vigor indefinidamente hasta que sean modificadas por resolución de la Asamblea General. No obstante, dichas tarifas se ajustarán automáticamente cada mes de enero en un porcentaje equivalente a la inflación acumulada de los doce (12) meses anteriores, conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco de México o por el INEGI.