

1. Disposiciones Generales.

1.1- Todos los residentes son participantes del Comité de Junta de Mejoras del Fraccionamiento.

1.2- Es obligación de todos los residentes cumplir con las aportaciones mensuales vigentes, para el mantenimiento de las áreas comunes y servicios tales como el alumbrado, recolección de basura, jardinería de áreas comunes, mantenimiento de casa club, control de acceso y vigilancia del condominio.

1.3- Es importante asistir a las juntas ya sean informativas o extraordinarias, las cuales serán convocadas al menos con 48 horas de anticipación (salvo casos de extrema urgencia), o al menos estar enterado del o los temas tratados. Si por alguna razón no se puede asistir a la reunión general, podrá otorgarle su voto a otro vecino, mediante una carta-poder simple, la cual deberá presentarse al inicio de la reunión, de lo contrario, su inasistencia se tomará como voto a favor del acuerdo al que se llegue con la mayoría de los asistentes. No se le podrá otorgar carta poder a residentes que cuenten con adeudo.

1.4-Queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de negocio y por consecuencia, queda prohibida la instalación de anuncios dentro del condominio, así mismo, queda prohibido la actividad comercial que implique la entrega de volantes, anuncios, o cualquier tipo de publicidad visible o auditiva.

1.6- Está prohibido tirar basura, ramas, escombros o cualquier tipo de desperdicios en las vialidades y áreas comunes o hacia el bosque, en caso de ser sorprendidos realizando alguna de las acciones antes mencionadas se harán acreedores a la sanción correspondiente a dicha falta.

1.7-Será responsabilidad del propio vecino mantener limpia su acera y parte correspondiente de su calle, así como su cochera debidamente podada y limpia de objetos (muebles, asadores, juguetes, brincolines, bicicletas, material de trabajo, ya que en caso de robo o extravío el condominio no se hará responsable de dichos objetos).

1.8-Es responsabilidad del propietario de la casa mantener sus terrazas limpias y libres de objetos que causen mala imagen a la vista.

1.9- Será responsabilidad de los padres el permitir que sus hijos jueguen en las calles. La velocidad máxima dentro del Fraccionamiento es de 10 kilómetros por hora. Indique este punto a sus visitas.

1.9.1- Queda prohibido promover o fomentar cualquier culto religioso de casa en casa.

1.9.2- Para reportes particulares donde se requiera revisión de cámaras no deberá pasar más de dos días, para poder revisar cámaras con más efectividad.

1.9.3- Se prohíbe pisar el pasto de las casas de los condóminos, esto para su mejor conservación y tengamos un mejor lugar para vivir.

1.9.4- Para evitar cualquier malentendido o roce innecesario con los elementos de seguridad, todas las reclamaciones u observaciones deberán ser entregadas a la Administración por los siguientes medios:

- Mensaje de whatsapp.
- Correo electrónico.
- Por medio de un escrito.

1.9.5- Cualquier persona que desee tener las obligaciones y consignas de la vigilancia las podrá solicitar a la administración.

2.- MASCOTAS.

Apegados a la ley de protección a los animales para el estado de Jalisco vigente se procede a anexar lo establecido en dicho ordenamiento al presente reglamento interno del condominio sin excepción de cualquier tipo de mascota.

LEY DE PROTECCIÓN A LOS ANIMALES PARA EL ESTADO DE JALISCO

...“Artículo 24.- El dueño del animal tiene la responsabilidad de los daños que le ocasione a terceros. Las indemnizaciones correspondientes serán exigidas mediante el procedimiento que señalen las leyes aplicables, pero, además, el responsable deberá ser sancionado administrativamente en los términos de este ordenamiento.

Artículo 25.- La propiedad o posesión de cualquier animal obliga al responsable a inmunizarse contra enfermedades de riesgo zoonótico o epizootico propias de la especie. Asimismo, deberán tomar las medidas necesarias con el fin de no causar molestias a sus vecinos por ruido y malos olores.

Capítulo III De la Denuncia, Inspección y Medidas de Seguridad.

Artículo 58.- Toda persona podrá denunciar ante el municipio todo hecho, acto u omisión que contravenga a las disposiciones de la presente ley.”

2.1- Es responsabilidad del propietario cuidar que su mascota no haga sus necesidades en las áreas verdes, en cualquier lugar de la entrada principal del coto, postes de luminarias, jardines y cocheras de los vecinos, en caso de que esto suceda será sancionado y deberá de limpiar a la brevedad posible, en el supuesto de no realizar lo antes mencionado se procederá a revisar cámaras de vigilancia y se mandará la evidencia de dicha situación por medio de mensaje de difusión.

2.2- No se permitirá que las mascotas anden libremente por las calles o áreas comunes, sólo podrán pasearse sujetas con correas y haciéndose responsables los propietarios de la recolección inmediata de los excrementos generados por sus mascotas, en caso omiso a este artículo del reglamento la multa es directa, sin necesidad de apercibimiento.

2.3- No se permiten mascotas en las azoteas, balcones y/o ventanas, en caso omiso al presente artículo se procederá a levantar la sanción correspondiente, en caso de continuar

con la problemática se dará parte a las autoridades competentes, **las mascotas deben estar en un espacio donde no sufra calor ni exposición al sol, lluvia y frío.**

2.4- **El dueño de la mascota tiene la responsabilidad de mantener el espacio limpio y en condiciones evitando malos olores y ruido excesivo para sus vecinos.**

2.5- **No se permite pasear a sus mascotas en el área de la alberca, terraza ni jardines de alrededor de esta área, en caso omiso al presente artículo se procederá a levantar la sanción correspondiente de manera directa.**

3.- TRABAJADORES DE OBRA, TRABAJADORES PARTICULARES Y EMPLEADAS DOMÉSTICAS Y PROVEEDORES.

3.1- El horario de trabajadores será el siguiente:

- **Lunes a viernes 9:00 a.m. a 6:00 p.m, sábado de 9:00 a.m. a 2:00 p.m.**
- **Los domingos y días festivos no se permite ingreso a trabajadores, salvo personal doméstico o sea para reparación urgente.**
- Los únicos servicios que pueden entrar después de las 6:00pm, domingo y días festivos, son servicios básicos como: agua, luz, gas, teléfono, internet solo para realizar reparaciones, servicios de alimentos y fontanería en situaciones de emergencia.
- **Los servicios de emergencias pueden ingresar las 24 horas.**
- **Servicios de paquetería su horario de ingreso será de lunes a domingo de 9:00 am a 21:00 pm.**
- Servicios de farmacias, tanques de oxígeno o médicos tendrán acceso las 24:00 horas

3.2- Es obligación de cada vecino notificar a seguridad y a la administración en caso de tener trabajadores laborando en casa: trabajadores de obra o trabajadores particulares e incluso servicio doméstico, para que se les permita la entrada sin ningún contratiempo, caso contrario se negará el acceso. Con la información proporcionada por el vecino se llevará un control mediante lista de hora de entrada y salida del personal, la cual será responsabilidad del servicio de seguridad y monitoreada por la Administración.

3.3- Para las trabajadoras domésticas, se requiere tramitar la credencial correspondiente ante la administración del condominio, tendrá que presentar la siguiente documentación:

- Comprobante de domicilio.
- Copia de identificación oficial.
- Fotografía tamaño infantil.
- Solicitud de credencial.
- Carta Policia.

4. ÁREAS VERDES, ALBERCA Y CASA CLUB .

4.1- Respetar las áreas públicas, mantener las buenas costumbres. Toda persona que sea sorprendida haciendo mal uso de los jardines o en actos inmorales será consignada a las autoridades.

4.2- Queda prohibido utilizar las áreas comunes para realizar eventos particulares tales como fiestas infantiles. (Estacionamientos y calles).

4.3 No está permitido el uso de patines, bicicletas, balones, en la áreas verdes del condominio, ni tampoco en las aledañas a casa club, solo estará permitido el uso de pelotas, esto con el fin de que no causen un daño a las instalaciones del condominio.

4.4- No se permitirá poda de pasto o aspirado de autos, en sábados o domingos, antes de las 10 horas y después de las 6:00 p.m.

ALBERCA.

4.5- Es obligatorio el uso de traje de baño o ropa adecuada. Los bebés deberán usar pañal especial. Se sugiere utilizar bloqueador ecológico o para uso en agua. Se recomienda darse una ducha antes de usar la alberca.

4.6- Horario de uso de alberca:

- 11:00 am – 2:00 pm.
- 2:00 pm – 5:00 pm
- 5:00 pm – 8:00 pm

En temporada vacacional y fines de semana, la tolerancia será de 30 min, en caso de no llegar en dicho tiempo de tolerancia, la alberca quedará para uso libre de los residentes interesados, siempre y cuando estos avisen o cuenten con la autorización de administración.

4.7- Para reservar horarios, se mandará mensaje de whatsapp a la administración los días lunes a las 9:00 am, solo se reservan los horarios de la semana en curso, mensajes enviados antes de dicho horario no serán tomados en consideración.

Se puede hacer uso de la alberca para realizar terapia, siempre y cuando lo compruebe ante administración, con valoración médica y su escrito de solicitud, el horario para este tipo de usos sera de las 10:00 am a las 11: 00 am.

4.8- Cada unidad privativa tiene derecho a reservar dos veces por mes, una vez cada quince días, siempre y cuando haya espacio.

4.9- El número máximo de personas en área de alberca (dentro y fuera de alberca) es de 20 personas incluyendo niños y adultos.

4.10- Los menores de edad, no podrán permanecer en esta área, sin la supervisión de un adulto.

4.11- Alimentos y bebidas permanecerán a una distancia de 1m. de la alberca. No están permitidos objetos de vidrio y cualquier tipo de bebida embriagante.

4.12- No se permiten palabras altisonantes o lenguaje soez; escandalizar o cualquier acto vandálico o inmoral; así también, no se permite el uso de equipo de sonido que genere ruido excesivo. Su música tendrá que ser moderada a bajo volumen.

4.13- **No existe la opción de renta sobre esta área. Por lo tanto, no se podrán realizar eventos particulares, acaparar o monopolizar cualquier espacio de la misma.**

4.14- **No se permite reservar para familiares o amigos, por lo que se prohíben las visitas o personas ajenas a esta área, sin la presencia del condómino residente, el cual es responsable de sus invitados.**

4.15- **Está totalmente prohibido ingresar con perros o cualquier tipo de mascota.**

4.16- **No se permite el ingreso a la alberca si no tiene reservado espacio.**

CASA CLUB

4.18- En el caso de Casa Club, esta será de uso común pero deberá ser utilizada por los condóminos residentes; éstos tendrán que contar con la autorización del Consejo de administración, quien en su caso funja como encargado de este espacio. En todo momento el uso de la casa club solo será posible cuando el Condómino esté al corriente de sus aportaciones por concepto de cuotas.

4.18.1- **Cada condómino podrá utilizar la casa club para eventos particulares como máximo dos veces por año.** Solo en caso que esté disponible, se podrá optar por una tercera ocasión. Se tendrá lista de espera y se dará preferencia a quien lo haya solicitado en primer lugar. **Para solicitar el uso de la casa club, deberá realizarse acudiendo a la oficina de administración, mensaje de whatsapp y/o correo electrónico, por lo menos con 20 días naturales de anticipación al evento, máximo 3 meses.** Una vez confirmada la disponibilidad, se deberá realizar el depósito de la renta y de la garantía 15 días naturales antes. Cancelaciones, deberán ser 8 días naturales antes del evento.

4.18.2- Los eventos autorizados serán exclusivos de los propietarios y sus hijos; tendrán que ser moderados y no podrán ser multitudinarios ya que la casa club no debe ser utilizada como casino para fiestas. Solo se podrá hacer un evento en el día. Los recursos que se generen se invertirán en el mantenimiento, mejora o ampliación de la casa club, en instalaciones y en mobiliario para la misma. Los días y horarios a que se deberán sujetar los eventos serán: los viernes y sábado de 14:00 a 21:00 horas. Quedará a criterio del Consejo de Administración la utilización de la casa club para eventos de lunes a jueves, pero en estos días el horario no podrá exceder de las 20:00 horas.

4.18.3- La cantidad de invitados es de máximo 60 personas a la casa club, incluyendo menores. El número de personas puede cambiar a menos de 60 personas, nunca a más de 60 personas, según lo determine el consejo de administración, respetando las medidas de higiene sanitarias

para presentes o futuros riesgos de salud. Por lo que al momento de reservar la casa club para algún evento en su contrato estará estipulado el número de personas autorizadas en el evento.

4.18.4 El condómino solicitante deberá entregar en caseta de vigilancia, lista detallada de sus invitados 2 días antes del evento. Los invitados no podrán deambular fuera de la casa club o área de terraza. El condómino anfitrión será responsable del buen comportamiento de sus invitados. En ningún momento podrá el Consejo de administración variar esta regla para un evento entre semana y el condómino que contrate para un fin de semana y realice un evento distinto a lo permitido y al número de personas, será sancionado económicamente y suspendido su derecho a cualquier evento futuro en un plazo de un año a partir de la sanción.

4.18-Se penalizará al condómino anfitrión por eventos excesivamente ruidosos o desordenados.

4.19- Los domingos y días festivos no se rentará la casa club.

4.20- El costo para préstamo de la casa club será de \$1400.00 (Mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.) para los días lunes a jueves y \$1,500.00 (Mil quinientos pesos 00/100 M. N.) los días viernes y sábados, así como un depósito de garantía de \$ 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) en ambos casos, pudiéndose cambiar el costo mediante la asamblea o cuando el consejo de administración verifique la necesidad de un incremento o cuando tenga un incremento el salario mínimo debiendo ser el aumento en el mismo porcentaje. Las anteriores cantidades serán utilizadas también para el pago de la limpieza de la terraza antes y después del evento y para artículos sanitarios en los baños o los gastos que el comisionado de la casa club o consejo de administración requiera para el manejo adecuado de la casa club; residente que contrate la casa club para un evento, deberá recoger su basura y mobiliario el cual deberá ser llevado a su domicilio.

4.21-Por ningún motivo la basura de la fiesta podrá quedarse en los contenedores de casa club. El anfitrión debe verificar que no exista daño alguno durante su festejo.

4.22-La exclusividad que se adquiere al momento del préstamo de la casa club es solamente por el uso de la misma mas no así para el total del parque, área común o alberca, quedando para uso libre de todos los residentes. En caso de que se desee colocar algún juego en el evento solo podrá instalar uno de tipo brincolín o inflable, nunca en áreas verdes.

4.22.1.-La instalación de adornos o motivos alusivos al evento deben ser colocados sin causar daño o deterioro, por lo tanto, queda prohibido el uso de clavos o cintas que dañen muros o pintura de la terraza. El asador podrá utilizarse por el condómino que rente la casa club. Solo en caso de no haber evento el asador podrá ser usado por los condóminos, en caso de daños a la casa club, llámese baños, cocina, asador los daños serán pagados por el residente que causó la afectación.

4.23- El condómino firmará un contrato y quedará sujeto a los criterios que implemente el consejo de administración para su préstamo, debiendo siempre garantizar cualquier daño que se cause en el uso del área de la casa club (el costo de la reparación de los daños, se descontará del depósito de garantía; de exceder el costo, deberá pagar la diferencia). Cualquier falta al orden, normas o criterios de uso del área común, terraza o casa club, se sancionará de manera grave reteniendo el depósito de garantía e incluso se podrá perder todo derecho a realizar cualquier evento futuro, conforme a lo dispuesto en el apartado de sanciones y procedimientos.

4.24- Queda prohibido el consumo de bebidas embriagantes en espacios verdes del condominio. En caso de la casa club y terraza de uso común, al ser recomendable solo para fiestas infantiles o familiares, éstas bebidas deben ser de manera discreta y con moderación. Por ningún motivo se permitirá el uso de música estruendosa y/o banda ni cualquier tipo de música en vivo en la casa club o terraza; cualquier otra música solo se permitirá de manera moderada donde el sonido solo sea para las personas del evento y dentro del horario antes señalado ya que el objetivo de esta área es la de una convivencia familiar sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos. A la firma del contrato, se deberá establecer el tipo de música que se llevará al evento.

4.25- En el supuesto de que en un futuro se realicen modificaciones a las áreas comunes del condominio aprobadas en asamblea llámese alberca, áreas verdes, casa club, canchas de usos múltiples, etc. Se establecerán las normativas mencionadas en líneas anteriores así como los horarios establecidos, al momento de llevarse a cabo la votación correspondiente.

5. EVENTOS EN DOMICILIOS PARTICULARES Y ACCESO A VISTAS.

5.1- Para una mejor convivencia en el fraccionamiento, los límites máximos permitidos de decibeles dentro del condominio son los que se mencionan en la NOM-081-SEMARNAT-1994; si deciden continuar con la reunión esta tendrá que ser dentro del domicilio, deberá mantenerse cerrada la puerta del jardín interior para evitar que los ruidos lleguen a molestar a otros condóminos y deberá bajar el volumen al ruido tanto de música como volumen de voz, cuidando y respetando el descanso de sus vecinos. (Se le informará en el acto cuando no se cumpla con el reglamento).

En el supuesto de no hacer caso, al llamado de vigilancia o administración, se procederá a llamar a la autoridad correspondiente, esto aunado a la multa que el consejo de administración considere por dicha falta al reglamento.

El límite máximo de decibeles permitidos de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana, NOM-081-SEMARNAT-1994, en zona residencial, de las 6:00 a las 22:00 horas, el límite permitido es de 55 decibeles, mientras que de las 22:00 a las 6:00 horas es de 50 decibeles.

Recuerde que el ruido es más fácil de percibir en la parte trasera de su casa por lo que el sonido o ruido de expande hacia los otros domicilios, Es probable que al momento de que vigilancia haga un rondín no se escuche hacia la calle, sin embargo, si hay un reporte o queja deberá proceder a bajar el sonido al ruido.

5.2- No se podrá utilizar las cocheras para eventos, reuniones de ningún tipo, no se permite colocar mesas, toldos, brincolines, asadores etc., en caso omiso al presente artículo se procederá a levantar la sanción correspondiente.

5.3- Sólo se permiten dos vehículos de visita por casa incluyendo motos.

5.4- Será responsabilidad del vecino cuando tenga algún evento o reunión en su domicilio, informar a sus invitados que los automóviles deberán estacionarse fuera del condominio. Los colonos se harán responsables directos del comportamiento de sus invitados. No se permite que el residente saque sus autos a lugares de visitas para que ingresen más autos como visita, no se permite que los vecinos autoricen ingresos de las visitas de sus vecinos sólo para poder acceder más autos a una casa.

5.5- Si algunas de sus visitas son personas de la tercera edad o discapacitados favor de informar a vigilancia cuales son los dos autos autorizados para el ingreso, de esta manera la atención es más rápida y evitamos incomodar al residente y a la visita, de lo contrario para que pueda entrar otro vehículo de visita primero debe salir uno y posteriormente se le da ingresa al otro.

6. -COMPRA, VENTA Y RENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.

6.1- Antes de vender, comprar o rentar alguna casa es necesario revisar que no haya adeudos en las cuotas de mantenimiento o multas en administración.

6.2 – El propietario que vende o renta su casa deberá proporcionar a la administración los nombres completos y teléfonos de los nuevos dueños o inquilinos, y agendar una cita para entrega de reglamentos y registro de nuevos datos.

6.3- Las mudanzas deberán ser anunciadas con al menos 48 horas de anticipación, al Administrador y a Caseta de Vigilancia, presentando por escrito la relación del personal, compañía y teléfonos para ingreso o retiro de enseres hacia y desde el condominio. No se le permitirá la entrada a la mudanza si cuenta con cuotas de mantenimiento y multas pendientes por pagar.

6.3.2 Queda estrictamente prohibido la renta por medio de plataformas digitales como Airbnb entre otras, esto con el fin de salvaguardar la armonía del condominio, en caso de ser omiso al presente artículo la multa correspondiente será determinada por el consejo de administración; Así mismo, el condominio, el consejo de administración y la empresa de vigilancia en turno, no se harán responsables en caso de robo o extravío de bienes muebles que se encuentren en dicho domicilio.

6.4- Se debe contar con la autorización escrita de la Administración. De no cumplir con estos requisitos, la mudanza no será autorizada para su ingreso o salida.

6.5- El horario permitido para la mudanza es el siguiente:

- Lunes a viernes de 9:00 a.m. a 6:00 p.m.
- Sábados de 9:00a.m – 2:00 p.m.
- Por motivos de seguridad no se permiten mudanzas fuera de horario.

7- INGRESO AL FRACCIONAMIENTO: RESIDENTES y VISITANTES DE CONDÓMINOS.

- El ingreso al fraccionamiento podrá hacerse de las siguientes maneras:

7.1 -Identificándose como visitante de alguno de los residentes, previa verificación telefónica por parte del personal de vigilancia con el residente por visitar.

7.2 - Por seguridad de todos, El acceso al fraccionamiento entrada y salida de residentes será mediante el uso obligatorio de tag de acceso para las puertas de acceso vehicular; es requisito que todo condómino debe tener tarjeta por vehículo.

7.3 Si el residente no cuenta con su tag deberá ingresar por la entrada de visitas y esperar a que el personal encargado de caseta confirme que es usted un residente de este coto para poder brindarle el acceso.

7.4 Para el acceso peatonal favor registrar su huella mediante el apoyo de administración, si no cuenta con su huella deberá esperar a que el encargado de caseta o vigilancia confirme que es usted un residente de este coto para poder brindarle el acceso.

7.5 Visitantes interesados en la compra o renta de casa-habitación, para lo cual debe seguir el siguiente procedimiento:

- Identificándose como interesado en conocer el fraccionamiento o adquirir una vivienda, para lo cual se le informará a la oficina de ventas para que atienda al visitante. Estas visitas sólo podrán realizarse en el horario en el que opere la oficina de ventas.
- En caso de venta o renta de propietarios particulares, el dueño de la casa autoriza la entrada de vista interesada en la compra o renta de la unidad privativa. Por ningún motivo se autoriza la entrada si los propietarios o encargados de mostrar la casa no se encuentran.
- Para el caso de salida de visitantes, el servicio de seguridad debe revisar el automóvil de salida.

7.4- **NO usar el claxon para entrar o salir del condominio.**

7.5- **El horario de entrada de camiones de carga pesada externos entre otros, será de la siguiente manera:**

Lunes a viernes de 9:00 a.m. a 6:00 p.m.

Sábado de 9:00 a.m. a 2:00 p.m.

Domingos no ingresan.

8. VIALIDADES Y ESTACIONAMIENTOS.

8.1- Se prohíbe rayar las calles con gises, pintura o ningún otro material independientemente que sea lavable.

8.2.- Para seguridad de los condóminos, la circulación por las vialidades del fraccionamiento deberá de hacerse a una velocidad máxima de **10 Km/h**; no está permitido que conduzcan personas que no tengan permiso de conducir, excepto aquellos identificados plenamente como de uso infantil, bajo la supervisión y responsabilidad de un adulto.

8.3- **Cada residencia cuenta con espacios destinados para el estacionamiento de vehículos, por lo que deberán de abstenerse de usar las vialidades como estacionamiento, cajones de visitas, así como glorietas y obstruir rejillas de aguas pluviales, invadir cocheras de propiedad privada, si alguna visita se estaciona en una cochera ajena a la casa que visita o en vialidad, el residente asume la responsabilidad del daño o falta al reglamento por lo que deberá asumir la sanción correspondiente.**

Existen también espacios de estacionamiento destinados para los visitantes, por lo que estos deberán de acatar esta disposición; el área de circulación peatonal (área de banquetta) y vialidades deberán mantenerse libres todo el tiempo, incluso en la periferia de la Casa Club.

9. CANTIDAD DE AUTOS AUTORIZADOS POR UNIDAD PRIVATIVA DE ACUERDO A ESPACIO EN COCHERA.

9.1.- Si el residente cuenta con cochera para dos autos podrá registrar un tercer auto como de su propiedad, a partir del 4 auto, el residente deberá buscar lugar de aparcamiento fuera del coto, si la propiedad del residente cuenta con cochera para 3 autos podrá registrar un cuarto auto como de su propiedad, a partir del quinto auto el residente deberá buscar lugar de aparcamiento fuera del coto.

9.2 El coche extra que el residente tiene permitido registrar como de su propiedad podrá estacionarlo en los lugares marcados también para visita, el cual se encuentra por la orilla del bosque, aun costado de los columpios hasta un costado de la casa #56 y en la primera calle frente a las casas 2 a la 17, respetando la delimitación de los cajones de estacionamiento, no podrá durar más de 24 horas estacionado en un solo lugar, no se permite apropiarse de un espacio.

9.2.1.- En caso de haber afluencia de visitas, se les pedirá a los residentes retirar los vehículos estacionados en los lugares marcados también para visita, los cuales se encuentran por la orilla del bosque, aun costado de los columpios hasta un costado de la casa #56 y en la primera calle frente a las casas 2 a la 17.

9.3.- Si el residente tiene espacio en su cochera para otro vehículo podrá ingresar otro auto, o bien si el residente decide quitar su auto de cochera y estacionar ahí el de vistas podrá hacerlo, siempre y cuando el residente saque su carro a estacionar afuera del coto y no ocupe un espacio para visita.

9.4.- Los cajones de visitas son exclusivos, no podrán ser ocupados por residentes, salvo los lugares marcados también para visita, el cual se encuentra por la orilla del bosque, aun costado de los columpios hasta un costado de la casa #56 y en la primera calle frente a las casas 2 a la 17, ya que estos lugares siguen siendo destinados para visitas, en caso de que

los residentes estacionen sus vehículos en los cajones de visitas se harán acreedores a la sanción correspondiente.

9.5.- **En caso de que ya tengan sus dos autos de visitas dentro del coto y alguna visita necesite solo entrar con su auto para bajar a las personas o para bajar o entregar algo, puede hacerlo sin problema, tiene máximo 15 min para realizar esta actividad, si por algún motivo la visita se quedó dentro y ya no quiso sacar su auto, el residente es el responsable de esta acción y se sanciona de acuerdo lo marca el presente reglamento.**

9.6.- **Los invitados deberán respetar los señalamientos y deberán de estacionarse fuera del condominio y solo de haber espacio pueden acceder dos autos por casa, y deberán estacionarse en los lugares indicados para visita, sin invadir el que se encuentre a sus lados, respetando las áreas verdes. Cualquier daño que ocasionen en la visita, será responsabilidad del residente al que visita.**

9.7.- El Fraccionamiento no se hace responsable de los vehículos ni de los objetos dejados en ellos.

9.8.- En el supuesto de que las personas involucradas en un accidente no se pusieren de acuerdo en cuanto a sus responsabilidades, el fraccionamiento podrá solicitar la intervención de las autoridades correspondientes.

9.9.- **En los estacionamientos para visitantes no habrá preferencia ni lugares exclusivos o apartados, con excepción de los cajones de estacionamiento reservados para personas con alguna discapacidad o tercera edad.**

9.9.1.- **Por no formar parte del estacionamiento, se prohíbe terminantemente estacionarse en el área de salida de la Casa Club o pórtico.**

9.9.2.- Residentes que se dediquen a la compra-venta y renta de autos deberán dejar sus autos fuera del condominio, por ningún motivo se permite estacionar sus autos dentro del coto.

9.9.3.- En caso de no cumplir se le notificará de vigilancia que debe mover su vehículo; al no moverlo o rehusarse a acatar el reglamento se le multará por medio de la vigilancia y de la administración; al seguir dejándolo ahí, se retirará el automóvil con grúa con cargo al condómino, al no estar cumpliendo con las normas del fraccionamiento, siendo totalmente responsable del vehículo el propietario y deslindado al condominio de responsabilidades.

9.9.4.- No se podrá tener automotores mayores a una capacidad de 4 toneladas a menos que se tenga la autorización de la administración y mesa directiva. Tampoco se podrá tener en las calles, lugares de visita ni propiedades que no sean del dueño, remolques, lanchas, entre otros.

9.9.10.- Queda prohibido estacionar los vehículos en las casa deshabitadas del condominio sin autorización por parte del propietario de la unidad privativa por escrito y firmado, en caso omiso al presente artículo, se procederá con multa directa.

10. ADQUISICIÓN DE TARJETAS O TAG DE ACCESO.

10.1.- El tag de acceso deberá ser pegado en el vehículo, si su cochera es para dos autos, tiene derecho a la compra de 3 tag. Si su cochera es para tres autos, tiene derecho a 4 tag. No se vende ni proporciona tag a vehículos de personas que no vivan en el condominio. Queda prohibida la venta de tag a personas ajenas al coto ya sean familiares o personas de confianza para los residentes.

10.1.2.- En caso de incumplir con el punto anterior, los TAG, serán desactivados de manera inmediata, salvo en los casos especiales se firmará una carta responsiva para evitar el mal uso del TAG, como dejar estacionado el vehículo en los lugares de visitantes restringidos, arroyo vehicular.

10.2- Por su seguridad el tag de acceso será dado de alta con los siguientes datos de registro:

- **Número de tag asignado**
- **Placas del vehículo**
- **Marca, modelo y color del vehículo.**
- **Tarjeta de circulación.**

10.3.- Si realiza cambio de vehículo y necesita adquirir otro tag de acceso, deberá dar número de placas y número de tag anterior para la cancelación y alta del nuevo tag.

11 RECOLECCIÓN DE BASURA.

11.1-El servicio de recolección de basura se dará de manera domiciliaria, realizándose de la siguiente manera:

11.2-La recolección será los martes, jueves y sábados y tendrá que estar lista en su cochera a pie de banqueta, en botes con tapa y bolsas cerradas. Por su seguridad el servicio de recolección de basura no entra a la cochera solo a pie de banqueta.

11.3-Se tendrá que sacar la basura el día que se recolecta; ningún otro día podrá estar en su cochera bolsas o botes de basura, estos deben estar dentro de su domicilio.

12.- MODIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O AMPLIACIONES.

12.1 Las unidades privativas del condominio por razón de su ubicación, aspecto arquitectónico, urbanismo y desarrollo armónico de conjunto tendrán las limitaciones generales de construcción señaladas en el reglamento de construcción de Obras Públicas del Municipio de Zapopan y la Ley del Reglamento de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y adicionalmente, las especiales que a continuación se señalan:

- a) No se permite ninguna modificación a las fachadas originales de cada unidad privativa; de igual manera, no se podrán variar los colores de la misma ya que han sido dispuestos de manera uniforme con el fin de dar armonía y ser característica especial de este condominio.**

- b)** Bajo ninguna excepción se permite instalar cancelas o construir bardas laterales en el área de cochera ni marquesinas en el ingreso a su unidad privativa.
- c)** Queda prohibido el plantar árboles o plantas en servidumbre de instalaciones de las unidades privativas, esto es en 1.20 metros después del arroyo de la calles, ya que en dicha zona circulan la mayoría de las instalaciones eléctricas y telefónicas del condominio. En el resto de su unidad privativa queda prohibido el plantar cualquier tipo de planta que por su tamaño y raíz, lleguen a afectar o invadir instalaciones o unidades privativas de terceros.

La persona o condómino que cometa desacato de esta norma se hará cargo de todos los daños causados al condominio o a los particulares; será considerada una falta grave y sancionado como lo establece el reglamento, pero en caso de negarse a retirar el árbol o planta, será sancionado con una multa especial que el consejo de administración considere pertinente.

En todos los casos el condómino que desee plantar un árbol, planta o arbusto que se considere pueda dañar a los demás, deberá asesorarse por medio del consejo de administración antes de ejecutar su plantado.

- d)** Todos los condóminos, residentes u ocupantes de cada unidad privativa están obligados a podar su pasto, mantener su área de jardín, cocheras y frente de casa en condiciones estéticas y salubres. Los condóminos u ocupantes que no realicen este mantenimiento de su jardines y aéreas frontales, serán sancionados con el mismo criterio que este reglamento establece para las faltas graves y de no acatar la regla después de aplicarles la sanción, el consejo de administración tendrá la total libertad y autoridad para enviar personal a que realice el mantenimiento del área jardinada o del frente de la unidad privativa con recursos del condominio, debiendo reunir los comprobantes o sumar los gastos que se efectúen por dicho mantenimiento, ya que el condómino propietario u ocupante de la unidad deberán cubrirlos en su totalidad junto con las multas.
- e)** Para modificar cualquier color de las fachadas deberá solicitar el permiso del consejo de administración a fin de verificar si la pretensión está dentro de la gama de colores autorizados. La elección de colores deberá ser de manera general, esto es, para todo el condominio, mediante una asamblea general ordinaria o extraordinaria.
- f)** El condómino que desee repintar su fachada para mantenimiento de la misma, tendrá que respetar el color original que tenía cuando adquiere el inmueble o en su caso el que la asamblea designe.
- g)** Cualquier variación a la fachada o los colores de la misma será considerada una falta grave y tendrá la sanción que este reglamento o que el consejo de administración estipule.
- h)** Queda prohibido a todos los condóminos la instalación de tendedores en azoteas o el llevar a cabo cualquier remodelación o construcción dentro de los terceros niveles sin permiso del consejo de administración. La remodelación o techado de cualquier área de la unidad privativa,

como patios, frentes y tercer nivel debe respetar el proyecto original integrada a esta escritura y lo que la asamblea o consejo de administración definan en cada asunto. Las personas o condóminos que no cumplan con esta norma o que realicen un proyecto distinto al previsto por el plano anexo a este reglamento, se harán acreedoras a una multa correspondiente, además de que se le deberá negar o cancelar la anuencia del condominio y buscar que la autoridad correspondiente clausure la obra y la licencia municipal.

i) La instalación en la zona de azoteas de tanques de gas, tinacos y otros equipos deberán sujetarse a lo que ordene este reglamento o el consejo de administración para evitar contaminación visual en el condominio:

- Por seguridad e imagen visual los tanques de gas no podrán instalarse en la parte frontal de la azotea. Deberán ser instalados a una distancia y altura segura.
- Los tinacos deberán estar cubiertos para no afectar la imagen visual.
- Calentadores solares buscar la manera posible de no afectar la imagen visual. (sin afectar el funcionamiento del mismo).

j) Toda construcción o modificación a las existentes, deberá ser aprobada previamente por la comisión de construcción o por el consejo de administración o en caso de carecer de consejo o comisión, por medio de la constituyente. El cual deberá entregarle una carta anuencia de autorización para construcción o remodelación. La cual tiene un coste de \$2,500.00 pesos los cuales deberán pagarse directamente al comité de arquitectura y construcción, quienes son los especialistas encargados de estar revisando que su obra cumpla con los lineamientos de imagen y construcción del condominio y del ayuntamiento.

k) Durante la construcción o remodelación de las viviendas, queda prohibido almacenar materiales en cualquier casa ajena vacía sin consentimiento del propietario así como obstruir las calles con estos materiales. Las mezclas de morteros no deberán ser hechas directamente en la calle, será obligación del constructor reponer el material de calle o banquetas dañado durante su proceso de construcción. El constructor se compromete a reparar todos los daños ocasionados a las calles y las viviendas vecinas, en un término no mayor a una semana a partir de que éstos hayan sido ocasionados.

l) El condómino que remodele o construya, se hace responsable de los actos de los obreros y personal de obra a su cargo relevando al condominio de cualquier responsabilidad civil, penal y laboral, que esto conlleve y obligándolos a respetar los horarios de entrada y salida que establezca la junta de condóminos así como cualquier otra disposición futura para el control de los mismos. El constructor dispondrá de sanitarios dentro de la propiedad para el uso de su personal. Se comprometerán a tirar el escombros generado por su obra sin dejar que se rezague durante periodos largos de tiempo. Estas disposiciones incluyen también a los contratistas y proveedores de materiales así como sus vehículos. Los choferes y operadores de maquinaria deberán conducir a baja velocidad y con precaución cediendo el paso a peatones y vehículos de condóminos así como evitando subir los vehículos a las banquetas o predios propiedad de

terceros.

- m) El condómino constructor se compromete a mantener en buen estado los postes de alumbrado que se encuentren en su propiedad aceptando de antemano cualquier cargo que por reparaciones se le puedan imputar.
- n) El condómino que esté construyendo deberá cubrir las cuotas de mantenimiento establecidas por la asamblea o este reglamento en tiempo y forma, en caso de incurrir en mora en sus pagos, se le negará el acceso a sus trabajadores.
- o) El condómino que desee remodelar o construir, deberá someter a revisión los planos completos de sus proyectos a la comisión de construcción del consejo de administración o en su caso, a la empresa constituyente.
- p) Para asegurar el cumplimiento de este reglamento el condómino que quiera remodelar o construir, entregará la fianza que señala el artículo 50 fracción V a nombre del Condominio en donde se pretenda realizar la construcción o en su caso a la empresa constituyente.

12.2.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte las redes de drenaje, la red eléctrica y alumbrado, la red telefónica, la red de televisión por cable, las redes de descargas de agua residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del condominio o de otras unidades privativas.

12.3.- Todos los proyectos de adaptación, remodelación y/o ampliación deberán aprobarse previamente por la Comisión de Construcción e Imagen Urbana la cual emitirá el visto bueno, a efecto de que el Presidente del Consejo de Administración, verifique que el solicitante se encuentre al corriente de sus cuotas, y en su caso, otorgue la anuencia del Condominio registrada ante la Dirección General de Obras Públicas.

12.4.- Para obtener la anuencia y el visto bueno por parte de la Comisión de Construcción e Imagen Urbana se deberá presentar:

I.- Solicitud firmada por el titular de los derechos condominales;

II.- Planos de conformidad a los requerimientos de Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan y un detallado de las fachadas a escala donde se especifique los elementos arquitectónicos que conformen la misma; en casos de remodelación, planos que describan el estado actual y el estado propuesto.

III.- Carta compromiso firmada por el titular, donde el citado se obligue al cumplimiento del Reglamento y del proyecto autorizado por parte de la Dirección General de Obras Públicas, así como a consentir de forma expresa que se haga efectiva la fianza depositada en la Tesorería del Consejo de Administración y de que el Ayuntamiento instrumente las disposiciones del artículo 227 del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, en caso de que se presenten irregularidades en el proceso o resultado final de la construcción, respecto a lo autorizado.

IV.- Copia del recibo bancario de depósito a la cuenta que el condominio o fraccionamiento maneje por concepto de cuota especial por revisión de obra y proyecto, equivalente a tres veces la

aportación mensual por concepto de cuota ordinaria.

V.- Copia del comprobante de depósito bancario a la cuenta de que el condominio o fraccionamiento maneje por un monto de \$10,000.00 (Diez mil pesos⁰⁰/100 M. N.), como garantía por los daños menores que pudieran suscitarse durante el desarrollo de la obra; de este monto solo queda exenta la fideicomitente B o fraccionadora. De igual forma, con la finalidad de prever la reparación de daños mayores, se entregará un pagaré firmado o depósito en fianza por la cantidad que resulte de multiplicar los metros cuadrados de construcción por el importe de la cuota ordinaria vigente. En caso de no haber ningún percance este dinero en garantía será devuelto al propietario de la unidad privativa.

12.5- Para que la comisión de construcción e imagen urbana otorgue el visto bueno a los proyectos presentados por condóminos, se verificará que el proyecto cumpla con los requerimientos normativos, de estética y de imagen urbana, que permitan preservar el carácter de uniformidad del condominio.

12.6- Para el inicio de los trabajos de ampliación, remodelación y/o adaptación, una vez que el proyecto sea autorizado por la Dirección General de Obras Públicas, el condómino previamente deberá entregar a la comisión de construcción e imagen urbana, una copia del plano y en su momento la licencia oficial debidamente firmada y sellada por la dependencia municipal. Cualquier variación al proyecto autorizado por la comisión o consejo de administración será causa de cancelación de licencia y el consejo de administración tendrá la facultad para frenar la obra y no permitir

el acceso a los trabajadores hasta en tanto no se verifique la variación al proyecto y se autorice la continuación del mismo por parte de la comisión o la autoridad condominal.

12.7- Así mismo el condómino deberá dar aviso a la Comisión de Construcción e Imagen Urbana de la fecha en que se iniciarán los trabajos, para lo cual deberá previamente realizar el trámite de registro de trabajadores. Cualquier irregularidad en la ejecución de los trabajos de edificación repercutirá en la negación del acceso a los trabajadores registrados por el condómino, hasta que se regularice la situación.

12.8- Una vez concluida la ejecución de la obra, el condómino podrá solicitar la devolución del depósito o la liberación de la fianza según sea el caso, o su negociación ante la Comisión de Construcción e Imagen Urbana, para lo cual deberá presentar por escrito la notificación de conclusión de la obra.

12.9- La Comisión de Construcción e Imagen Urbana estará obligada a recibir la solicitud de devolución de fianzas, una vez que exista la verificación del cumplimiento del proyecto y de la no existencia de cargos por violaciones al reglamento que hubieran derivado en la imposición de una sanción económica y administrativa.

12.10- Para efecto de considerar una obra concluida, se deberá contar con la totalidad de pintura en los muros con sus acabados finales. De igual forma los espacios destinados para área ajardinada deberán estar habilitados con pasto y las tareas de limpieza final de obra, concluidas. Sólo en casos de fuerza mayor comprobada, se disculpará temporalmente la conclusión de la obra.

12.11- Para los proyectos de ampliación, remodelación y/o adaptación, deberá respetar siempre el no trastocar las fachadas, con el fin de conservar la uniformidad y estética del condominio, solo la asamblea podrá definir cualquier variante a las fachadas.

12.12. Los condóminos y en general los ocupantes del condominio no podrán realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo por causa de fuerza mayor, autorizadas por el consejo de administración.

12.13.- Los condóminos y en general los ocupantes del condominio que no respeten la norma anterior o cualquiera que tenga que ver con construcción e imagen urbana se harán acreedores a las sanciones que imponga el consejo de administración y a una multa que no podrá ser menor a cinco cuotas condominales.

12.14- Cualquier tipo de Trabajadores incluyendo los de construcción serán registrados y avalados por su empleador ante la administración o la comisión encargada y se les otorgará un permiso para ingreso, su horario de trabajo será a partir de las 9:00 a.m. y no podrá excederse después de las 6:00 p.m. de Lunes a Viernes y los Sábados solo hasta las 1:00 p.m., el horario para recepción o salida de materiales de construcción y escombros será de Lunes a Viernes de 9:00 a 17:00 horas y los Sábados de 9:00 a 13:00, solo pedidos de materiales como vidrio, plantas, aluminio etc., etc., tendrán la posibilidad de ingresar en el mismo horario que el señalado para los trabajadores. No se permite el uso de veladores en las obras en construcción sin la autorización escrita del comité ejecutivo. Cualquier otro requerimiento para horarios de trabajadores, materiales o uso de veladores, deberá darse aviso y ser autorizado por el consejo de administración del condominio.

Este reglamento autoriza a la vigilancia de la caseta de ingreso, la facultad de negar el acceso de cualquier trabajador, camiones de materiales, vehículos de trabajo etc., que falten al reglamento, de igual forma se prohíbe el ingreso a las personas que laborando en este condominio incurran en faltas de cualquier índole que afecten la tranquilidad de cualquier condómino o residente. Queda estrictamente prohibido el consumo o venta de drogas y alcohol dentro del condominio, por parte de cualquier tipo de trabajadores.

12.15- Por razones ecológicas y de imagen, los tendederos deberán quedar ocultos para evitar la contaminación visual. Así mismo, tampoco se permitirá la instalación de antenas parabólicas, radio u otras que no estén debidamente ocultas para no perturbar el ambiente visual del condominio.

12.16- Queda prohibida la instalación de anuncios de cualquier índole con excepción de las notificaciones que en esta modalidad emita el Consejo de Administración o el Administrador, así como las autorizaciones a solicitud expresa otorgadas por la Comisión de Construcción e Imagen Urbana para efectos de arrendamiento o venta de las unidades privativas. El consejo de Administración o la asamblea destinará un lugar exclusivo y el letrero adecuado para anunciar que existen casas en renta o venta y permitirá que la seguridad tenga información de qué casas se venden o se rentan, con los teléfonos de las personas encargadas de dichos negocios, esto con el fin de que antes de ingresar al condominio, los posibles clientes se enteren de que existen

unidades disponibles.

12.17- Queda prohibido colocar objetos que no correspondan a la imagen urbana en techos, azoteas, terrazas superiores, cocheras, servidumbres, fachadas, ventanas, balcones y barandales, lo anterior con excepción de los motivos navideños, de fiestas patrias o cívicas y de otras conmemoraciones tradicionales, en forma temporal. Así como mantener limpias las azoteas libre de cualquier objeto que afecte la imagen visual y seguridad.

12.18- Para la realización de obras en bienes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras de conservación se efectuarán por determinación del administrador, siguiendo instrucciones permanentes o precisas del Consejo de Administración sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración;

II. El administrador, deberá hacer efectivas las garantías que en su caso otorguen los contratistas que realizaron las obras;

III. Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.

IV. Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el administrador con la vigilancia de la Comisión de Construcción.

V. No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o un servicio común aunque sea a un condómino, a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás.

VI. Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el consejo de administración o el administrador en tiempo prudente; de no hacerlo o a falta de administrador, se mandarán realizar por cualquier condómino, sin necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gastos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.

13. USO DE SUELO.

El Fraccionamiento Las Ventanas Altavista se conservará con el uso de suelo con el que fue autorizado por el H. Ayuntamiento de Zapopan; es decir, la totalidad de los lotes se utilizarán para la construcción de casas habitación y estas serán para vivienda unifamiliar sin poder destinarlos de manera total o parcial a usos comerciales o industriales.

13.1.- No está permitido ningún tipo de comercio dentro de las unidades privativas salvo sea aprobado por medio de asamblea extraordinaria y el 75% de los condóminos esten de acuerdo a modificar el presente reglamento.

13.2.- No está permitido ningún tipo de taller artesanal o industrial dentro de las unidades privativas, así como la concentración de líquidos, solventes que sean inflamables y ponga en riesgo la integridad de los condóminos.

Para cualquier duda consultar el reglamento de construcción del condominio.

14. COSTO DE MANTENIMIENTO.

14.1- La cuota de mantenimiento será la asignada conforme a la superficie del terreno o la autorizada mediante asamblea de condóminos.

14.2- Los vecinos deberán cubrir el importe de sus aportaciones a más tardar el día 17 de cada mes para aplicar el importe por pronto pago, del día 18 al día último de cada mes se aplica la cuota normal sin descuento de pronto pago. El interés moratorio por mes vencido será de \$100.00 mensuales acumulables.

“En caso de que el terreno continúe como terreno-jardín sin construcción para casa habitación, se deberá cubrir la cuota correspondiente.”

14.3- Los residentes del Fraccionamiento, deben contribuir al mantenimiento de los servicios generales, mediante el pago mensual de su cuota. Esta colaboración contempla:

- El pago de la energía eléctrica y mantenimiento del alumbrado público.
- El costo de la energía eléctrica y mantenimiento de la caseta de vigilancia, cerca electrificada y sistema de entrada y salida.
- El costo del servicio de vigilancia privada.
- Limpieza y mantenimiento de áreas verdes.
- Teléfono de caseta de ingreso y administración.
- Administración del condómino
- Jardinería
- Consumibles de jardinería
- Papelería para el fraccionamiento
- Recolección de basura.
- Mantenimiento y aseo de casa club
- Mantenimiento integral de la alberca
- Plataforma de aplicación y control de pagos y avisos generales.

14.4- El servicio de jardinería del fraccionamiento incluye lo siguiente:

1) Poda de camellones externos e internos

2) Poda de áreas verdes comunes

3) Poda de área de alberca y casa club

4) Recolección de basura generada por estas actividades

14.5- Dado que la cuota de mantenimiento es para la operación y pagos de servicios del condominio, al no ser cubiertas por lo condóminos se procede a lo siguiente:

- Recargos por mensualidad vencida es de \$100.00 Cien pesos 00/100 M.N

- Cancelación de tarjetas de acceso directo por entrada de residentes, por lo cual los condóminos con adeudo deberán entrar y salir por el acceso de visitas presionando el botón manual.
- Se suspende recolección de basura al domicilio.
- Se suspende servicio de caseta; el condómino deberá estar pendiente de la llegada de sus servicios y visitas por lo que tendrá que venir al ingreso para abrirles desde el botón manual.
-

14.6- Cada día 18 de cada mes se mostrará en el ingreso el listado de casas con adeudo de mantenimiento o multas.

15. CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

15.1- Con el fin de llevar a cabo diversas acciones no rutinarias ni planeadas, tales como la sustitución de jardinería después de una helada, o la reposición de una bomba de riego, cualquier proyectos o mejoras al condominio etc., y previa autorización de la Asamblea de Colonos, podrá solicitarse una Cuota Extraordinaria, la cual podrá ser solicitada de manera inmediata, trimestral, semestral o anual. Con estas cuotas se deberá formar un fondo destinado a la cobertura de gastos imprevistos o mejoras.

16. DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA RESOLVER LOS CONFLICTOS CONDOMINALES.

16.1- Cualquier condómino podrá presentar quejas o reportar violaciones al reglamento mediante llamada telefónica o escrito dirigido a la Administración del Condominio. Dicho escrito deberá contener los siguientes datos:

- Nombre del denunciante;
- Número de unidad privativa;
- Lugar y hora en que se originó la infracción; y
- Descripción de los hechos.

16.2- En ningún reporte de inicio se dará a conocer el nombre o casa del que reporta, solo en caso de que a juicio de la administración sea muy necesario.

16.3- Las multas deberán pagarse en un plazo de **10 diez días naturales a partir de que se extiende la multa.**

16.4- Los elementos de seguridad de la caseta de ingreso estarán obligados a reportar ante la Administración cualquier falta al presente reglamento por parte de los residentes del respectivo condominio.

16.5- La Administración y/o vigilancia podrán apercibir de manera verbal o por escrito al condómino o a su causahabiente que incurra en una falta que implique una violación a este reglamento y otorgará el derecho de réplica.

Cuando vigilancia o administración sea quién indique al residente que está faltando al reglamento desde ese momento se considera apercibimiento. La notificación de cualquier apercibimiento puede ser verbal o por escrito directamente de vigilancia o administración, las multas serán señalando con claridad el punto a infraccionar en base al reglamento interno, en caso de que el infractor se niegue a recibirla, se dejará el documento en la unidad privativa y se asentará el motivo de la falta de recepción personal por parte del condómino infractor, en ningún caso quedará sin efecto la sanción por la falta de una firma de recepción.

Para los apercibimientos, se llevará a cabo el siguiente procedimiento:

- Una vez realizado el primer apercibimiento verbal o por escrito por parte de administración y/o vigilancia, se dará un lapso de 15 minutos, para dejar de hacer la infracción, en caso omiso se procederá a realizar el segundo apercibimiento dando igual 15 minutos y una vez transcurridos los 15 minutos, se procederá a levantar la multa correspondiente, esto aplica para eventos en casa club, uso de alberca y eventos en las casas.

16.6 En caso de que el Condómino o sus causahabientes reinciden en la infracción que motivó el apercibimiento a que se refiere el punto anterior, una vez recibido el reporte correspondiente se

procederá a sancionar al condómino o al poseionario titular de la unidad privativa, aun tratándose de daños o faltas graves que puedan dar origen a una acción penal o civil.

En todos los casos el condómino tendrá derecho de réplica por lo que contará con un plazo de 72 horas a partir de que le sea notificada la sanción, para presentar por escrito sus argumentos, mismos que el consejo de administración evaluará y emitirá el dictamen correspondiente donde reafirme o deponga la sanción impuesta. El dictamen será notificado al condómino.

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

16.7- Las sanciones a que se harán acreedores los condóminos por la violación a las disposiciones del presente reglamento, ya sea por su cuenta o por la de sus dependientes, son las siguientes:

I.- Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que deriven en molestias o alteren la tranquilidad del Condominio, se considera que la infracción es leve, y la sanción acreedora será de \$500 pesos.

- **Por cada reincidencia la multa subirá \$500 pesos más a la cobrada anteriormente, es decir; la primera falta será por \$500 pesos, la segunda falta será de \$1,000 pesos, la tercera falta será de \$1,500 pesos y así sucesivamente tratándose de la misma falta.**

16.8- **Por infracciones que se consideren leves, el condómino pierde el goce al uso de las instalaciones de terraza y alberca por un periodo de 15 días por cada reincidencia en caso de reincidir de manera constante en dichos incumplimientos al reglamento se podrá aumentar el duración de la sanción 15 días más y sucesivamente, aunado a la multa correspondiente.**

16.9- Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que comprometan la seguridad e integridad de los residentes y/o de sus bienes, o los bienes de uso común, así como que atenten contra la plusvalía del condominio; se considera que la infracción es grave, Así como negarse a

cumplir el reglamento, golpes, palabras altisonantes, orinar en áreas comunes o en la calle, basura como heces de mascotas tanto en áreas comunes como cualquier tipo de basura arrojada al bosque, la sanción acreedora será a partir de \$1000 pesos y por cada reincidencia de este tipo la multa subirá \$1,000 pesos más. Así como perder el goce de las instalaciones de alberca y terraza hasta por 3 meses por cada reincidencia.

16.9- Al momento de proceder la multa se debe cumplir con lo establecido en el reglamento en el momento, por ejemplo: si la multa procedió porque tiene su coche en vialidad deberá quitar su auto en el momento, si se le multó porque tiene su fiesta en cochera deberá pasar la fiesta al interior de su casa en el momento, respetando los horarios indicados para el ruido según lo señala el reglamento, si su multa es por estacionarse en cajones de visita o haber dejado su coche varios días en un mismo lugar deberá mover el auto en el momento y no dejarlo porque ya se le multó.etc....Así para cualquier falta aplicada.

16.10- En el caso de incidencia reiterada en la violación del Reglamento y la negativa al pago de las sanciones que le determine el Consejo de Administración, se estará a lo establecido en el artículo 52 del Régimen de Condominio. El pago de la sanción no autoriza la continuidad de la falta de respeto a la norma.

IV- Los gastos que un condómino u ocupante generen por incumplimiento de una obligación o norma de este reglamento, así como las multas que se le impongan, podrán ser requeridas e incluso embargadas bajo el mismo proceso que se efectúa para demandar la falta de pago de cuotas condominales; esto es, en caso de existir adeudos, los gastos y multas se integraran al estado de cuenta en que se le demanden cuotas condominales.

V- El condominio por medio de sus representantes del consejo y el administrador, podrá aplicar y cubrir primero los adeudos de gastos, multas y penalizaciones que se generen por un condómino, haciendo la adecuación de las aportaciones que este último o sus ocupantes realicen o depositen a la cuenta del condominio, posteriores a la fecha del cargo que se le requiera.

VI- El condómino o su causahabiente que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que cometa faltas, o bien viole de alguna manera el presente reglamento, además de las sanciones que se le impongan de acuerdo con el mismo, será responsable de la reparación de daños y perjuicios que cause a los demás condóminos, del condominio o a terceros, sin perjuicio de la acción civil o penal que origine el acto u omisión.

VII.- Las sanciones que en su caso imponga el Consejo de Administración a los condóminos y/o sus dependientes, no liberan a los mismos de las responsabilidades civiles o penales que procedan de conformidad al marco jurídico federal, estatal y municipal.

VIII.- Cualquier situación no prevista por el reglamento, será evaluada y resuelta en primera instancia por el consejo de administración, pero cuando exista confusión, discrepancia o el asunto sea de relevancia o envergadura, deberá presentarse el caso a la resolución de la asamblea general.

OBSERVACIONES REALIZADAS AL REGLAMENTO.