



PARQUE VIRREYES

REGLAMENTO INTERNO
CONDominio PARQUE VIRREYES

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer las bases para el uso y buen funcionamiento de las instalaciones condominiales y áreas comunes del condominio.
- II. Establecer los derechos y obligaciones de los condóminos propietarios, condóminos ocupantes, visitantes y trabajadores para tener una sana convivencia dentro del condominio.
- III. Brindar un ambiente seguro para los miembros de las FAMILIAS y los VISITANTES al condominio.
- IV. Enaltecer la convivencia y la buena vecindad.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEFINICIONES.

ARTÍCULO 2.- Para efectos del presente REGLAMENTO se considerarán las siguientes definiciones:

- I. Se entiende por UNIDAD PRIVATIVA al terreno y/o casa perteneciente al condómino propietario.
- II. Se entiende por CONDOMINO PROPIETARIO al dueño de la unidad privativa. III. Se entiende por CONDOMINO OCUPANTE al arrendatario o comodante de la unidad privativa.
- III. Se entiende por CONDOMINO OCUPANTE al arrendatario o comodante de la unidad privativa.
- IV. Se entiende por FAMILIA del condómino a los miembros en línea directa y que vivan permanentemente en las unidades privativas.
- V. Se entiende por VISITANTE al invitado del condómino.
- VI. Se entiende por TRABAJADOR al prestador de servicio, personal doméstico, personal de obra, vigilante, jardineros, Administrador y cualquier otro prestador de servicio que ingrese al condominio a realizar algún trabajo.
- VII. Se entiende por ADMINISTRADOR al prestador de servicio responsable de administrar los bienes del condominio, así como de hacer respetar el presente reglamento.
- VIII. Se entiende por CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN al grupo de condóminos responsables de la toma de decisiones para el buen funcionamiento del condominio, mismo que será designado y/o ratificado en la junta anual de la Asamblea General Ordinaria.



IX. Se entienden por ÁREAS DE USO COMÚN las siguientes:

- a)** CALLES Y BANQUETAS del condominio con sus instalaciones propias: tuberías de agua, drenaje, red de electricidad y alumbrado público, ductos telefónicos y demás que se instalen.
- b)** AVENIDA PRINCIPAL del condominio la cual comunica las calles interiores con el ingreso.
- c)** BARRERA PERIMETRAL que delimita la superficie total del condominio.
- d)** CASEROS DE VIGILANCIA y área de acceso al condominio.
- e)** OFICINA DE ADMINISTRACION.
- f)** CASA CLUB con todas sus áreas como salón de eventos, terraza, alberca, salón familiar, gimnasio, jardines y cancha de usos múltiples.
- g)** AREAS VERDES.
- h)** CUALQUIER otra instalación o superficie que por su destino o disposición de ley deba considerarse de uso común.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS CONDOMINIOS PROPIETARIOS U OCUPANTES.

ARTÍCULO 3.- Los condóminos utilizarán sus unidades privativas en forma ordenada, no pudiendo destinarla a usos contrarios a la ley, a las buenas costumbres o a los ordenamientos legales citados, por lo tanto no deberán ejecutar actos que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad y comodidad de los demás condóminos, observando una conducta apropiada tanto ellos como sus familiares, visitantes, personal de servicio y personal de obra.

ARTÍCULO 4.- La familia del condómino tendrá el derecho de utilizar las áreas comunes en los términos establecidos en los Artículos 31 al 54 y quedarán sujetos a las obligaciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 5.- El condómino propietario podrá enajenar, arrendar o dar en comodato su unidad privativa a terceros, por cualquier medio legal, quedando el tercero adquirente obligado a lo establecido en el presente reglamento.

ARTÍCULO 6.- El condómino propietario deberá estar al corriente con sus cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias y multas para poder enajenar, arrendar o dar en comodato su unidad privativa, de lo contrario no se permitirá el acceso al comprador, arrendatario o comodatario.

ARTÍCULO 7.- El condómino propietario u ocupante contrae las siguientes obligaciones:

- I.** Cumplir cabalmente con lo dispuesto en el presente reglamento.
- II.** Observar dentro de las instalaciones condominiales una conducta intachable que enaltezca la convivencia y la buena vecindad con el resto de los condóminos.



- III.** Pagar las cuotas de mantenimiento y en su caso las extraordinarias e iniciales, así como las multas que se le impongan por incumplimiento al reglamento.
- IV.** Cuidar los activos del condominio y no hacer mal uso de las áreas de uso común.
- V.** Formular por escrito las quejas que se tengan al Administrador para que se turne el asunto al Consejo de Administración del condominio a fin de que éste último órgano, resuelva la controversia.
- VI.** Reprender a empleados, personal de obra, jardineros y trabajadores del condominio o interferir en forma alguna con sus funciones, en caso de alguna irregularidad deberán informarla al Administrador mediante queja por escrito y describiendo los detalles, esto con la finalidad de evitar confrontaciones.
- VII.** Colocar en su vehículo el engomado del sistema de ingreso que le dará acceso libre al condominio, así como hacerse responsable en el momento de prestar su vehículo ya que es un pase directo al interior del condominio. En caso de enajenación del vehículo deberá dar aviso al Administrador para que se desactive o actualice el engomado de acceso.
- VIII.** Utilizar solo su cochera para estacionar su(s) vehículo(s). NO dejar vehículos estacionados en las calles interiores o frente a la propiedad de los condóminos vecinos.
- IX.** No dejar objetos de valor en cocheras o calles para evitar con ello robos dentro del condominio.
- X.** Circular a la velocidad establecida de 20 km/hr y respetar los sentidos de las calles.
- XI.** No estacionarse en la avenida principal del condominio.
- XII.** Utilizar su cochera para uso exclusivo de vehículos, queda prohibido acumular y/o guardar cualquier tipo de muebles u objetos que deterioren la armonía visual del condominio.
- XIII.** Tramitar con el Administrador la tarjeta electrónica para el ingreso al condominio de su personal doméstico, personal de seguridad y/o chofer.
- XIV.** Cuidar el comportamiento de su mascota. Paseándola en todo momento con correa, levantar sus heces y evitar que hagan ruido especialmente por las noches (ladridos o aullidos).
- XV.** Sacar al frente de su propiedad privativa la basura en recipientes rígidos y cerrados para su recolección respectiva de acuerdo lo señalado por el Ayuntamiento de Zapopan en lo que a disposiciones ecológicas de separación de residuos dispongan.



XVI. Dar mantenimiento al jardín y/o la fachada frontal y posterior de su unidad privativa. No se permite instalar pasto sintético en la banqueta ni en las áreas verdes al frente, ni en los arriates.

XVII. Mantener siempre como área verde natural los arriates del condominio. No se permitirá en ningún momento colocar con concreto.

XVIII. Plantar, en su caso, sólo árboles permitidos, entre ellos, Aralia, Majagua, Pirul de Brasil, Níspero, Sangre Libanesa, Arrayán, Guayabo Fresa, Fresno Vellutina; jamás Ficus, Laurel de la India, Tabachin, Olivo Negro, Jacaranda, Fresno Europeo, Pino Teocote, Eucalipto, o cualquier otra especie que pueda dañar banquetas, calles o muros propios o de vecinos.

XIX. Reparar o pagar los daños que pudieran ser causados a instalaciones, áreas comunes o propiedad privada, por los árboles o raíces de estos que se encuentren plantados en su unidad privativa, en un plazo no mayor a treinta días naturales a partir de que sea notificado para ello.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS VISITANTES.

ARTÍCULO 8.- El condómino en pleno uso de sus derechos podrá invitar a las personas que juzgue convenientes a su unidad privativa haciéndose responsable del comportamiento de estas, observando las siguientes disposiciones:

I. Registro de visitante en caseta de vigilancia, ingresando su nombre, datos de su vehículo. El sistema le tomará una foto que quedará digitalizada en la computadora, los vigilantes orientarán al visitante del condómino para que acuda al domicilio visitado, para evitar que estén transitando por todo el condominio.

II. Se le pedirá una identificación oficial vigente, en caso de menores de edad deberán de contar con licencia ó permiso oficial expedido por la Secretaría de Vialidad del Estado para poder ingresar manejando su vehículo, de lo contrario NO INGRESARA manejando y tendrá que dejar el vehículo fuera del condominio e ingresara a pie, la identificación se digitalizará en sistema y se les devolverá en el mismo momento.

III. En todo momento el vigilante pedirá autorización telefónica al condómino para otorgar el ingreso al visitante, excepto visitantes frecuentes que con anticipación el condómino haya autorizado mediante un escrito o llamada telefónica a caseta de vigilancia, estos datos se encontrarán capturados en el sistema de seguridad del condominio.

IV. El visitante debe estacionar su vehículo frente a la unidad privativa que visita, sin estorbar en otras unidades privativas o bien estacionarse en las unidades privativas vacías si las hubiere (lotes baldíos) o utilizar los cajones de estacionamiento designados para visitas.



- V. El visitante debe circular a la velocidad establecida de 20 km/hr y respetar sentidos de las calles.
- VI. Al ingresar al condominio el visitante deberá respetar el presente reglamento.

CAPÍTULO QUINTO CUOTAS.

ARTICULO 9.- Las cuotas de mantenimiento se calculan de manera anual, y serán autorizadas por Asamblea General Ordinaria a celebrar primer trimestre del año.

ARTÍCULO 10.- El pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias, se cobrarán a razón del factor 6.4 pesos por metro cuadrado. Existe un beneficio que consiste en pagar con el factor 5.1 pesos por metro cuadrado siempre y cuando las cuotas sean depositadas en la cuenta bancaria del condominio los primeros quince días naturales del mes a pagar.

En caso de que el día 15 sea sábado, domingo o día festivo sin operación de bancos, se podrá pagar en el día hábil siguiente para aprovechar el beneficio del factor 5.1.

El Administrador y/o trabajadores del condominio tienen prohibido recibir dinero en efectivo por concepto de cuotas u otros servicios.

Existe un recargo del 5% mensual por mes transcurrido. Las cuotas podrán ser modificadas solo por mayoría de votos en Asamblea General Ordinaria y deberán ser autorizadas cada año en dicha Asamblea que se llevara a cabo el primer trimestre del año. El Consejo de Administración también podrá autorizar descuentos por pagos anuales, así como recargos por retrasos y/o incumplimientos en el pago.

Todo condómino propietario que no se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y/o extraordinarias e iniciales, no tendrá derecho a voto en las Asambleas Generales Ordinarias y/o Extraordinarias.

ARTICULO 11.- Las cuotas extraordinarias se cobrarán cuando el Consejo de Administración estime conveniente, dicha aportación debe ser aprobada en Asamblea General Extraordinaria.

CAPÍTULO SEXTO RESTRICCIONES.

ARTÍCULO 12.- Los condóminos, familiares, visitantes, vigilantes, Administrador, jardineros, personal de servicio y personal de obra se apegarán a las siguientes restricciones y prohibiciones:



- I. Introducir a las áreas comunes del condominio drogas, enervantes, estupefacientes, sustancias peligrosas o explosivas, además del uso de armas de fuego y de “juguete” que en muchas ocasiones y a juicio del Administrador y/o Consejo de Administración puedan causar un daño grave como (pistolas de gotchas, balines, etc.)
- II. Introducirse a las propiedades ajenas sin autorización, aun cuando se trate de casas solas en venta o renta.
- III. Remover mobiliario y accesorios propiedad del condominio y casa club.
- IV. Dar a la unidad privativa un uso que no sea el de casa habitación.
- V. Estropear o maltratar cualquier propiedad del condominio.
- VI. Utilizar el teléfono de la caseta de vigilancia para llamadas personales.
- VII. Utilizar la bocina del vehículo dentro del condominio.
- VIII. Poner música ya sea en su auto o casa a volumen alto que moleste a los demás condóminos.
- IX. Cuando algún condómino realice una fiesta privada en su unidad privativa, no se permitirá, la instalación de inflables en áreas de cochera o calles interiores.
- X. No se permitirá el tránsito de vehículos automotores ruidosos en el interior del condominio (motocicletas, cuatrimotos, motonetas, areneros).
- XI. No se permitirá juegos con pelotas (futbol, softbol, beisbol, etc.) en las calles interiores del condominio.
- XII. Utilizar lotes, obras sin terminar y área de uso común, para realizar fiestas o eventos sociales.

ARTÍCULO 13.- No se permiten animales (mascotas) ruidosos, que estén causando molestias a los vecinos, por lo que se deberán respetar las siguientes reglas.

- I. Las mascotas deberán de transitar por las áreas de uso común con correa, el dueño deberá estar con dicha mascota en todo momento haciéndose responsable y garantizando la seguridad de los demás condóminos.
- II. El dueño deberá recoger el excremento de la mascota inmediatamente y depositarlo en el contenedor correspondiente.
- III. Quedan prohibidas las siguientes prácticas:
 - a) Dejar amarrados perros y/o mascotas en el exterior de las unidades privativas sin supervisión de sus dueños.
 - b) Dar de comer a la mascota fuera de la unidad privativa del condómino propietario de la mascota.
 - c) Dejar que realice sus necesidades en áreas comunes del condominio o propiedades privadas (cocheras y jardines) sin recogerlas y depositarlas en el contenedor correspondiente.



d) Permitir que el animal haga ruidos sin motivo aparente (ladridos ó ruidos ocasionados con objetos).

IV. El propietario de la mascota es directamente responsable de responder y cubrir los daños causados por su(s) mascota(s) a cualquier condómino, familiar, visitante o trabajador del condominio.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS EN CONSTRUCCION.

ARTICULO 14.- Además de lo contemplado en el Reglamento de Construcción aplicable a todas las obras del condominio inscrito ante Obras Públicas del municipio de Zapopan, Jalisco, las construcciones se basarán en las siguientes disposiciones:

I. Para poder tener acceso de materiales y/o personal a la obra, se deberá estar al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias y multas, así como firmar el Reglamento de Construcción y/o Reglamento de Ampliaciones y Mejoras en la oficina de Administración del condominio.

II. Presentar documentación completa al Comité de Supervisión Técnica de Construcción del Condominio, con copia a la Administración.

III. Solicitar autorización por medio del Administrador al dueño de algún lote disponible para guardar materiales (solo podrá disponer de un lote), con su depósito respectivo (fianza menor) que le será devuelto a la hora que se entregue el lote completamente limpio de basura, escombros, materiales y/o residuos de mezcla y que no existan daños a propiedad de vecinos, siempre y cuando los daños hayan sido causados por dicha obra.

IV. Es requisito indispensable para el ingreso de trabajadores al condominio la presentación de una identificación oficial (IFE, licencia, cartilla de servicio militar, pasaporte), comprobante de domicilio y carta de no antecedentes penales. Portar una tarjeta electrónica que podrán adquirir en Administración para ser leída por una lectora al ingreso del condominio registrando así diariamente en sistema sus ingresos, salidas, así como toda su información.

V. El horario de trabajo deberá ser rigurosamente respetado, Art. 6.6 del Reglamento de Construcción Interno. Este horario no solamente aplica a trabajadores de las obras sino también a cualquier otro tipo de trabajador que entre al condominio exceptuando al personal doméstico.

VI. Está prohibido el ingreso de trabajadores en estado inconveniente o que hayan consumido bebidas alcohólicas y/o sustancias prohibidas.



VII. Los trabajadores deberán de transitar solo por las calles del condominio, evitando pasar por lotes vacíos para llegar a la obra donde labora.

VIII. Los trabajadores deberán dejar sus vehículos estacionados fuera del condominio, únicamente se les permitirá el ingreso para descargar y/o cargar materiales y/o herramientas, para lo cual cuentan con 30 minutos contados a partir de que llegan a la obra, en caso de excederse por más de 45 min, se le negará el acceso al vehículo por un día hábil, por lo que el trabajador deberá ingresar a pie.

IX. El arquitecto responsable de la obra puede ingresar con su vehículo y permanecer en la obra por el tiempo que sea necesario sin exceder el horario de trabajo.

X. Elaborar contrato con la Comisión Federal de Electricidad para contar con energía eléctrica las obras, queda prohibido tomar corriente directa de los registros del condominio.

XI. La música deberá escucharse dentro de la obra de lunes a viernes y en un volumen que no afecte al descanso o tranquilidad de los condóminos, excepto los sábados en que deberá suprimirse la música, así como deberán evitarse palabras altisonantes que falten al respeto tanto a condóminos, visitantes y/o trabajadores del condominio.

XII. Toda obra deberá contar con su bote de basura con tapa y capacidad de 100 litros, para desechos de alimentos, envolturas o envases, el cuál deberá sacarse al paso del camión recolector, así mismo al trabajador que se sorprenda tirando basura en los lotes se le negará el acceso al condominio.

XIII. No se deberá invadir calles y/o servidumbres con material, la limpieza de las calles y banqueta deberá ser diaria, al término de la jornada.

XIV. Se deberán instalar protectores de plástico (lonas) en linderos con otras casas para evitar así que mezcla u otro material invada zonas ajenas a la obra. Todo desperfecto ocasionado por la casa en construcción, deberá ser cubierto a satisfacción del afectado, Administrador y/o Consejo de Administración.

XV. Deberán colocarse mallas provisionales delimitando y restringiendo el acceso al área de la obra, así como del lote que se utilice para colocación de materiales (si es que existieran).

XVI. Al concluir la obra el constructor y/o propietario del lote sustituirá el pasto de las áreas jardinadas del lote prestado y de la obra construida.

CAPÍTULO OCTAVO

DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS VACIAS (TERRENOS).

ARTICULO 15.- Las unidades privativas vacías en ningún caso se podrán utilizar para acampar u otra finalidad distinta a la de una casa habitación.



ARTÍCULO 16.- Las unidades privativas vacías en ningún caso se podrán cerrar con malla u otro material si no están en construcción.

ARTÍCULO 17.- Las unidades privativas vacías se podrán utilizar como estacionamiento de visitantes y/o condóminos.

ARTÍCULO 18.- Es responsabilidad del condómino propietario de la unidad privativa vacía el mantenerla libre de escombros y/o basura, en caso de que se almacene escombros o basura que deteriore la imagen del condominio, el Administrador tiene la facultad de contratar un camión y personal para realizar la limpieza, el costo de ese servicio se cobrará mediante una multa al condómino propietario de la unidad privativa.

ARTÍCULO 19.- Es responsabilidad del condominio la limpieza de vegetación de la unidad privativa vacía con la finalidad de conservar la imagen del condominio.

CAPÍTULO NOVENO

DE LOS COMPRADORES, ARRENDADORES, ARRENDATARIOS, COMODANTES Y COMODATARIOS.

ARTÍCULO 20.- El vendedor deberá pasar a la oficina de Administración para verificar que no existan adeudos por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias y/o multas antes de realizar cualquier operación. En caso de existir adeudos, estos se deberán cubrir junto con los recargos derivados de los mismos, previo a otorgar la carta de liberación de adeudos.

ARTÍCULO 21.- Una vez adquirido el inmueble, el comprador (nuevo condómino) presentará en Administración copia de los contratos y/o las escrituras para comprobar la propiedad del inmueble y elaborar nuevo registro condominal.

ARTÍCULO 22.- Queda prohibido rentar unidades privativas vacías (terrenos).

ARTÍCULO 23.- Queda prohibido rentar casas a menores de edad. O por periodos cortos de tiempo por medio de alguna aplicación o sitio web (airbnb, booking, etc.).

ARTÍCULO 24.- El arrendador deberá llevar a cabo una investigación de las personas que van a ocupar la casa y entregar copia de los resultados a la Administración. Adicional deberá firmar una carta de responsabilidad y cumplimiento del reglamento por parte del arrendatario.

Es requisito indispensable para el ingreso y salida de mudanzas tener la autorización por escrito del Administrador.



ARTICULO 25.- El arrendatario deberá presentar copia del contrato de arrendamiento ante Administración para la elaboración del registro condominal.

ARTÍCULO 26.- Para la salida de arrendatarios se debe estar al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias y/o multas.

ARTÍCULO 27.- Para la autorización del ingreso de mudanzas en todos los casos se debe estar al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias y/o multas. En caso de casa nueva se debe presentar el certificado de habitabilidad expedido por la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan. El nuevo condómino deberá firmar el reglamento del condominio para el pleno conocimiento de sus ordenamientos y el cumplimiento de los mismos.

CAPÍTULO DÉCIMO

EVENTOS Y MÚSICA EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS.

ARTICULO 28.- Las serenatas tendrán una duración máxima de 2 horas, las primeras dos canciones podrán ser interpretadas fuera de la unidad privativa y posteriormente deberán permanecer dentro de la misma hasta que termine para evitar el ruido excesivo a los vecinos. En caso de que existan quejas de algún vecino, se deberá acceder a bajar el volumen. La Empresa de Seguridad tendrá autoridad para levantar actas o reportes.

ARTÍCULO 29.- Los horarios permitidos para los eventos con música en las unidades privativas son:

I. Domingo a Jueves: hasta la 22:00 horas.

II. Viernes y sábado: hasta las 02:00 horas.

III. De acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición, para establecer lo siguiente:

“5.4 Los límites máximos permisibles del nivel sonoro en ponderación “A” emitidos por fuentes fijas son los establecidos en la tabla

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES

ZONA	HORARIO	LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
Residencial	06:00 a 22:00 h	55
	22:00 a 06:00 h	50

ARTÍCULO 30.- No se permite realizar eventos con o sin música en las unidades privativas vacías.



CAPÍTULO DECIMOPRIMERO

DEL USO Y GOCE DE LA CASA CLUB.

ARTICULO 31.- El uso de la casa club es exclusivo de los condóminos, queda estrictamente prohibido prestarse para eventos de personas ajenas al condominio.

El condominio se reserva el derecho de admisión en esta área a personas en estado inconveniente.

ARTÍCULO 32.- La cantidad de invitados permitidos por unidad privativa a la casa club será la siguiente:

- I. Lunes a jueves: Máximo 5 invitados, si es mayor el número de invitados deberán contratar el salón de eventos
- II. Viernes a domingo y días festivos: Máximo 2 invitados

ARTÍCULO 33.- Los horarios de las áreas en la casa club serán los siguientes:

- I. Salón de eventos: 9:00 AM a 10:00 PM de lunes a viernes.
- II. Alberca: 7:00 AM a 10:00 PM.
- III. Terraza: 7:00 AM a 10:00 PM.
- IV. Salón familiar: 7:00 AM a 10:00 PM.
- V. Gimnasio: 5:00 AM a las 00:00 PM
- VI. Cancha de usos múltiples: 5:00 AM a 10:00 PM.

ARTÍCULO 34.- El condómino que haga uso de las instalaciones de la casa club será responsable del buen comportamiento de sus invitados por lo que debe estar presente en todo momento. Se les pide a los condóminos, familiares, visitantes y personal de servicio, ser cuidadosos con nuestras instalaciones no dejando basura, cuidando los muebles, juegos infantiles, jardines, etc., para así disfrutar de las áreas comunes siempre en buen estado.

ARTÍCULO 35.- Cualquier condómino o visitante que muestra una conducta inapropiada y de falta de respeto a este reglamento, el personal de seguridad o Administración estará facultado para solicitar que se retiren de casa club, haciéndose acreedor a la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 36.- Cualquier persona que haga uso de las instalaciones de casa club quedara sujeta a las siguientes reglas:

- I. Nadará bajo su propio riesgo.
- II. Para utilizar la alberca es necesario cambiarse en los vestidores, usar traje de baño adecuado y ducharse antes de ingresar a la alberca.



- III. No se debe ingresar a la alberca con bronceadores ni cremas ya que daña el mecanismo de limpieza.
- IV. No se permite música a niveles altos en el área de alberca, terraza y cancha de usos múltiples.
- V. No se permite ingresar a la alberca con ningún tipo de bebidas ni alimentos, ni envases de cristal, botellas, etc.
- VI. Se prohíbe fumar.
- VII. Se prohíbe arrojar a la alberca con ropa no adecuada.
- VIII. Se prohíbe desnudarse dentro de la alberca.
- IX. Se prohíbe arrojar objetos y basura a la cañada.
- X. No se permiten inflables voluminosos.
- XI. No se permite colgar ropa ni toallas en mobiliario e instalaciones de la casa club.
- XII. Niños menores de 12 años en la alberca deben ser supervisados por un adulto.
- XIII. No se permiten fiestas en el área de alberca y terraza.
- XIV. Prohibido sacar el mobiliario de sus áreas.
- XV. No ingresar con mascotas, patines, patinetas a la casa club, uso exclusivo en cancha de usos múltiples.
- XVI. Se prohíbe utilizar palabras altisonantes que falten al respeto tanto a condóminos, visitantes y/o trabajadores del condominio.
- XVII. Prohibido introducir asadores.
- XVIII. Administración no se hace responsable por objetos olvidados.

ARTÍCULO 37.- El uso del gimnasio se limitará a mayores 16 años que deberán ser única y exclusivamente condóminos, no invitados. No deberán de moverse los aparatos sin permiso de la Administración.

ARTÍCULO 38.- Cualquier persona que haga uso del gimnasio deberá respetar los siguientes lineamientos:

- I. El gimnasio es para uso exclusivo de los condóminos.
- II. Utilizar ropa y calzado deportivo adecuado.
- III. Utilizar toalla para el sudor.
- IV. Limpiar los aparatos después de usarlos.
- V. Prohibido el ingreso con alimentos y bebidas alcohólicas.
- VI. Prohibido azotar las pesas y los aparatos.
- VII. Acomodar las mancuernas y barras de peso después de utilizarlas.



- VIII.** En su caso se cobrará al condómino responsable de la unidad privativa la reparación por el mal uso de los aparatos.
- IX.** Aparatos reproductores de música sólo con audífonos.
- X.** Reportar fallas de equipo y aparatos al personal de vigilancia y Administración.
- XI.** No ingresar mascotas
- XII.** No ingresar con patines o patinetas.
- XIII.** Prohibido fumar.

ARTICULO 39.- La casa club es un área destinada al esparcimiento y recreación de los condóminos y propietarios, así como sus invitados. No es un salón de fiestas, se podrán realizar eventos menores familiares respetando los siguientes lineamientos:

- I.** Únicamente el salón principal es el destinado para llevar a cabo los eventos, la terraza, la alberca, el salón familiar, la cancha de usos múltiples y el gimnasio NO están incluidos en la contratación del evento por lo que no se pueden utilizar ni adornar como parte del evento.
- II.** Solo está permitido realizar un evento por día respetando el horario del salón de eventos.
- III.** No podrán realizarse fiestas con equipo de luz y sonido, ni con conjuntos de música altisonante.
- IV.** De acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición, para establecer lo siguiente:
"5.4 Los límites máximos permisibles del nivel sonoro en ponderación "A" emitidos por fuentes fijas son los establecidos en la tabla

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES

ZONA	HORARIO	LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
<i>Residencial</i>	<i>06:00 a 22:00 h</i>	<i>55</i>
	<i>22:00 a 06:00 h</i>	<i>50</i>

- V.** El aforo máximo permitido para utilizar el salón de eventos es de 70 personas (incluyendo niños).
- VI.** Los condóminos propietarios invariablemente deberán estar presentes en el evento y ser responsables de las acciones que ahí se presenten, si se retira el adulto responsable propietario, se da por terminada la fiesta.



ARTICULO 40.- Con la finalidad de garantizar el buen uso y mantener en buen estado el área de la casa club, cuando se realicen fiestas o eventos se firmará un pagaré en garantía por \$20,000 MXP. El pagaré se devolverá al condómino, siempre y cuando:

- I. El área de la casa club se reciba en perfecto estado, como cuando se entrego.
- II. Se haya cumplido con el reglamento de uso de casa club, en horario, ruido y demás disposiciones.

ARTICULO 41.- Es responsabilidad del condómino que realiza un evento el buen o mal uso que se le de a la casa club y el área que la conforma, como son los jardines, alberca, el mobiliario etc., por lo que en caso de presentarse alguna descompostura, falla, rotura, desperfecto o equivalente ocasionado por algún invitado o el uso anormal de la misma, el condómino pagara por los gastos originados por dichos daños, cargándolos de inmediato a dicho condómino haciendo uso del pagaré y/o deposito en garantía que se entrego a Administración durante la contratación del salón de eventos.

ARTICULO 42.- Para el ingreso de los invitados al condominio, invariablemente el condómino deberá cuando menos un día antes del evento entregar una lista de invitados a la Administración y a la caseta de vigilancia, para poder autorizarse el paso de los invitados al condominio, en caso de no dejar lista de invitados correspondiente, el personal de vigilancia tiene órdenes de no permitir el acceso al condominio de invitados.

ARTÍCULO 43.- Solo podrán realizarse eventos de lunes a jueves, excepto días festivos en un horario de 9:00 AM a 10:00 PM. Si por alguna razón el evento se retrasa, el personal de vigilancia solicitara al condómino que organiza el evento el desalojo del salón de eventos.

ARTÍCULO 44.- El derecho de apartado del salón de eventos será para el condómino que primero lo solicite. El apartado se hará por medio de la Administración del condominio.

ARTICULO 45.- Podrá reservarse el salón de eventos de la casa club para algún evento especial siempre y cuando el festejado sea el condómino, su cónyuge o sus hijos que vivan en ese momento en el condominio.

ARTICULO 46.- La Administración no podrá realizar reservaciones del salón de eventos de la casa club, si previamente no se ha firmado el pagaré, liquidado la cuota de uso y llenado la solicitud correspondiente.



ARTICULO 47.- Los apartados o reservaciones se harán llenando una solicitud de uso de salón de eventos de casa club, la cual solo podrán ser llenada por el condómino responsable o su cónyuge, nunca por los hijos o cualquier otro familiar. Se requerirá llenar un formato con los siguientes datos:

I. Fecha del evento.

II. Nombre del condómino que reserva.

III. Motivo del evento y/o nombre del festejado.

IV. Número de personas que asistirán.

V. Lista de invitados.

VI. Tiempo que durará el evento.

VII. Firma del condómino.

VIII. Firma de la persona de Administración que autoriza. Cualquier reservación que no tenga el formato lleno y firmado, no será válida.

ARTÍCULO 48.- Se cobrará una cuota para limpieza del salón de eventos de la casa club correspondiente a \$2,500.00 moneda nacional, la cual deberá ser pagada al momento del apartado de la casa club.

ARTÍCULO 49.- No se podrá apartar la casa club para ningún evento privado de algún condómino en especial. Para ello se deberá rentar el salón de eventos.

ARTICULO 50.- Queda estrictamente prohibido estacionarse o subir automóviles o camiones a cualquier área jardinada, cualquier daño causado a alguna área verde o sus instalaciones, será cargado a la cuenta del condómino responsable.

ARTÍCULO 51.- Se permitirá la celebración de ceremonias religiosas en el salón de eventos previa solicitud del mismo a la Administración, siempre y cuando se trate de eventos exclusivos para condóminos y que dichos eventos no alteren el orden ni la sana convivencia del condominio.

ARTICULO 52.- La violación al presente reglamento podrá ser sancionada por la Administración y dependiendo de la falta hasta con la suspensión temporal de uso de la casa club y/o multa económica.

ARTÍCULO 53.- El Condominio se reserva el derecho de uso de las instalaciones de la casa club, para aquellas fechas que sean seleccionadas para realizar eventos de interés general para los condóminos.

ARTÍCULO 54.- El condominio no es responsable por los accidentes que pudieran presentarse en la casa club, terraza, alberca, salón de juegos, cancha de usos múltiples, salón y área de eventos, jardines o demás áreas comunes. Tampoco es responsable del equipo, mobiliario, aparatos, herramientas y demás que el condómino contrate y/o ingrese a la casa club al celebrar un evento.



CAPÍTULO DECIMOSEGUNDO

SANCIONES

ARTICULO 55.- Serán objeto de sanciones cualquier violación a este reglamento, así mismo será objeto de sanción la violación a las disposiciones tomadas en la Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria.

Los propietarios, arrendatarios y comodatarios son directamente responsables de cualquier sanción a que se hagan acreedores sus familiares, visitantes y/o trabajadores, las sanciones giradas por el Administrador y/o Consejo de Administración deberán ser cubiertas en su totalidad en un plazo no mayor a 30 días naturales (01 mes).

Si la(s) sanción(es) se cubre(n) dentro de los primeros 5 días hábiles posteriores a su notificación se condonará el 50%.

Las sanciones se impondrán como sigue:

- I. Amonestación por escrito por parte del Administrador o el Consejo de Administración, cuando el condómino, familiar, visitante o trabajador infrinja por primera vez el presente reglamento.
- II. Cuando el condómino haya sido amonestado y sea reincidente deberá pagar una multa por el importe de 1 a 12 mensualidades de mantenimiento según sea el caso.

Artículo 55 Bis. Las sanciones por infringir el presente reglamento después de la primera amonestación serán las siguientes:

- a) Se impondrá una multa equivalente a 1 mes de mantenimiento cuando se realice cualquiera de las siguientes faltas:
 - I. Circular a más de 20 km/hr, en caso de reincidencia se desactivara el dispositivo electrónico de ingreso por 30 días.
 - II. No respetar los sentidos de las calles, en caso de reincidencia se desactivara el dispositivo electrónico de ingreso 30 días.
 - III. Estacionarse en la avenida principal, en caso de reincidencia se desactivara el dispositivo electrónico de ingreso 30 días.
 - IV. Estacionarse en calles interiores sin ocupar sus cajones de estacionamiento.
 - V. Utilizar su cochera para acumular y/o guardar cualquier tipo de muebles u objetos que deterioren la armonía visual del condominio.
 - VI. No levantar los excrementos de las mascotas.
 - VII. No sacar la basura en recipientes rígidos y cerrados para su recolección.



VIII. Tirar basura en las áreas comunes.

IX. Descuidar visiblemente el jardín y/o fachada frontales, en el caso del jardín frontal la Administración le dará mantenimiento y se les cobrará a valor que opere en el mercado en dicho momento como un servicio adicional a la cuota de mantenimiento. Se les dará un plazo de 15 días en caso de jardinería y en caso de mantenimiento (pintura y mantenimiento) un plazo no mayor a un mes.

X. Hacer mal uso de la casa club incluyendo el salón de eventos, la alberca, la terraza, el salón familiar, la cancha de usos múltiples y el gimnasio.

XI. Cuando se exceda el nivel de ruido que marca la NOM o por tocar música con equipos de sonido o con conjuntos musicales fuera de los horarios marcados en el Artículo 29.

b) Se impondrá una multa equivalente a 2 meses de mantenimiento o más cuando se reincida en un plazo de 90 días.

Artículo 55 Ter. Cuando un condómino tenga un atraso de tres meses en los pagos de cuotas de mantenimiento y/o extraordinarias y multas, se hará acreedor a las siguientes sanciones:

I. Se deshabilitará el dispositivo de ingreso, e ingresará por la pluma de visitantes.

II. No podrá utilizar la casa club.

III. No se le entregará en su domicilio la correspondencia, por lo que el condómino deberá acudir a la caseta de vigilancia a recogerla.

IV. Se le negará el ingreso y/o salida a mudanzas ya sea del condómino propietario o de su arrendatario.

V. Se les negará el ingreso a los vehículos de sus visitas (pudiendo entrar a pie, únicamente con identificación).

VI. No se dará aviso vía telefónica de sus visitas, el visitante deberá llamar al condómino para que éste a su vez se comuniquen a vigilancia y autorice el ingreso, a pie y previo registro en sistema.

ARTÍCULO 56.- El Consejo de Administración tiene la facultad de aplicar multas de hasta por 12 meses de mantenimiento y la cancelación del uso de la casa club, tomando en cuenta la gravedad y la repetición de la falta cometida, aún sin amonestaciones previas, en aquellos casos en que se violen las disposiciones de este reglamento, se comentan actos que falten a la moral y se ponga en riesgo la integridad, seguridad y comodidad de los condóminos. Para que dichos actos no se vuelvan a presentar dentro del condominio y permanezca, la armonía y sana convivencia entre vecinos.



Los pagos de condóminos recibidos por la administración serán aplicados primeramente a las sanciones y/o multas, después a los recargos generados por atraso en las cuotas y por último a la cuota de mantenimiento.

ARTICULO 57.- Cualquier bien que fuese dañado por el condómino, sus familiares, visitantes, arrendatarios o trabajadores, deberá ser repuesto, reparado o pagado a su costa y a entera satisfacción del Administrador y/o Consejo de Administración en un plazo no mayor a un mes a partir de ser notificado.

ARTÍCULO 58.- El Administrador y/o la Empresa de Seguridad podrán expulsar del condominio a visitantes y/o trabajadores en los siguientes casos:

- I. Cuando los visitantes y/o trabajadores muestren conductas que a juicio del Administrador o del Consejo de Administración vayan contra la moral y las buenas costumbres y/o perturben la tranquilidad y seguridad del condominio (al efecto bastará que se levante constancia de tales conductas por parte del Administrador, Empresa de Seguridad y/o de cualquier miembro del Consejo de Administración avalado por dos testigos de asistencia y/o cualquier condómino así como el respaldo de las video grabaciones), una vez que se le haya levantado el reporte, si hicieren caso omiso a éste, se le pedirá al visitante y/o trabajador que salga del condominio.
- II. Cuando los visitantes y/o trabajadores realicen actos de vandalismo con los cuales dañen los bienes comunes, como la casa club y las demás unidades privativas del condominio, bastando para tal efecto la denuncia presentada por un condómino o por la Empresa de Seguridad al Consejo de Administración y/o Administrador. Los daños que cause el visitante y/o trabajador serán reparados o pagados en un plazo no mayor a un mes a partir de levantado el reporte por el condómino visitado.
- III. Cuando los visitantes y/o trabajadores no respeten límites de velocidad y/o sentidos de las calles poniendo en peligro a los demás condóminos de manera reincidente.

ARTICULO 59.- Cualquier tipo de faltas a la moral y buenas costumbres que perjudiquen la seguridad o tranquilidad de otros condóminos serán sancionadas energéticamente conforme las especificadas en el Reglamento de Policía y Buen Gobierno del municipio de Zapopan, Jalisco. Las sanciones serán acordadas por el comité de Administración del condominio.



CAPÍTULO DECIMOTERCERO

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 60.- El condominio NO se hace responsable en ningún caso de lesiones, daños ó perjuicios que sufran los condóminos, sus familiares, visitantes y trabajadores en sus personas o en sus bienes, cada condómino es responsable de su seguridad, su salud y sus bienes, sin que pueda transferir ninguna responsabilidad al Administrador y/o Consejo de Administración.

ARTÍCULO 61.- El Consejo de Administración someterá a concurso abierto (licitación), con un mínimo de tres propuestas cualquier obra de mantenimiento mayor a \$3,000 MXP. El Consejo de Administración seleccionará la mejor propuesta en la junta mensual por mayoría de votos de los consejeros asistentes.

Se consideran como excepciones los siguientes casos:

- a) Cuando sea materialmente imposible conseguir 3 presupuestos.
- b) Ante una urgencia que requiera corrección inmediata.
- c) Compra directa cuando el Consejo de Administración lo considere necesario.

ARTÍCULO 62.- Los incrementos salariales al Administrador del condominio y demás trabajadores y/o prestadores de servicio serán en forma anual de acuerdo a su desempeño y al porcentaje que al respecto determine la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos en vigencia al 1° de Enero de cada año.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO

VIGENCIA, MODIFICACIONES Y ALCANCE DEL REGLAMENTO.

ARTÍCULO 63.- El presente reglamento tendrá una vigencia indefinida a partir de su aprobación y hasta su próxima modificación.

ARTÍCULO 64.- Las modificaciones al presente reglamento deberán realizarse por el Consejo de Administración en base a las necesidades actuales del condominio salvaguardando en todo momento los intereses comunes para la sana convivencia dentro del condominio.

ARTICULO 65.- Las modificaciones al reglamento deberán ser aprobadas únicamente por la Asamblea General Extraordinaria.



ARTÍCULO 66.- El presente reglamento tiene por objeto establecer las bases para el uso y buen funcionamiento de las instalaciones condominales y áreas comunes del condominio, así como establecer los derechos y obligaciones de los condóminos propietarios, condóminos ocupantes, visitantes y trabajadores. En caso de alguna controversia o falta que no esté contemplada dentro del reglamento, el Consejo de Administración tiene la facultad de atenderla dándole la solución que considere pertinente para salvaguardar los intereses comunes dentro del condominio.

