

Estatutos, Reglamentos y Administración Interna de
Observancia General para Propietarios, Ocupantes y
Visitantes del “REAL PROVIDENCIA”.



ESTATUTOS, REGLAMENTOS Y ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

CAPITULO I

FUNDAMENTO LEGAL.

- 1 de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Jalisco. Los artículos que contienen los presentes Estatutos y Reglamentos se aplicarán a los terrenos y a las construcciones que formen el **Fraccionamiento “Real Providencia”** y a los que se sujetarán los adquirientes, ocupantes y visitantes del mismo.

CAPITULO II

DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL

1. Cada terreno constituye el aspecto privado perteneciente exclusivamente a cada propietario el que también tendrá derecho a la propiedad de los elementos y partes comunes del Fraccionamiento. Entendiéndose por propietario a la persona física que adquiera uno o más terrenos dentro del Fraccionamiento, obligándose a respetar las limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley Estatal de Fraccionamientos, el reglamento de construcción del municipio de Valle de Juárez, Jalisco, la Escritura Constitutiva del Régimen de propiedad y las normas de los presentes Estatutos y Reglamentos.
2. Los Propietarios utilizarán sus lotes privados en forma ordenada, no pudiendo destinarlos 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 propietarios, observando una conducta apropiada al igual que sus familiares, visitantes y personal a su servicio.
3. Los propietarios contribuirán a los gastos generales del Fraccionamiento como son los de vigilancia, administración, mantenimiento, jardinería, ornato u otros en la proporción que señalen los porcentajes pro indivisos, los Estatutos, Reglamentos y la Asamblea General del Fraccionamiento, a efecto de cubrir el presupuesto de gastos y pagará de acuerdo con la misma las cuotas ordinarias y extraordinarias según sea el caso. La obligación de pago incluye a todos los condóminos que construyan a no en sus respectivos lotes. El incumplimiento a estas obligaciones que darán sujetas a las sanciones previstas en estos Estatutos y demás ordenamientos legales aplicables a la materia.
4. Los propietarios pagaran sus impuestos prediales correspondientes, cuotas de luz, servicios que contraten y en general todo tipo de impuestos, recargos y derechos que les corresponda por ley o por disposición de estos Estatutos.
5. Los propietarios pagaran el servicio de agua potable a la administración del **Fraccionamiento “Real Providencia”**

6. El propietario, para vender su lote privado, deberá acreditar ante el Notario Autorizante, el comprobante del último pago de sus cuotas, haber cumplido con todas y cada una de sus obligaciones como PROPIETARIO, ya que el nuevo adquirente, en cualquier caso, será solidariamente responsable.
7. El **Fraccionamiento “Real Providencia”** bajo ningún concepto será responsable de los accidentes que pudieran ocurrir dentro de sus instalaciones.

CAPITULO III

DE LAS PROPIEDAD DE USO COMÚN

8. El derecho a los bienes de uso común es independiente del derecho a la unidad privativa, por lo tanto, no podrá ser objeto de acción divisoria o de enajenación o gravamen real sobre la unidad privativa correspondiente.
 - I. El derecho que tiene cada propietario sobre las partes comunes será el de libre tránsito por vialidades, áreas verdes y demás instalaciones del Fraccionamiento, sin que sean consideradas como propiedad privada por ninguno de los adquirentes de lotes y no podrán ser obstaculizadas, cercadas o restringidas por ninguno de los habitantes del Fraccionamiento.
 - II. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios conforme a su naturaleza o destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, estando obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los propios y en especial los jardines de su propiedad individual, aunque no tenga construcción. El infractor a estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para mejorar y reestructurar los servicios e instalaciones de que se trata, así como los daños y perjuicios que resultaren.
 - III. El propietario estará obligado a pagar o reparar por su cuenta las rupturas, desperfectos y deterioros que se causen en las zonas de uso común, sus instalaciones ya sean bardas, ductos de electricidad, teléfono, agua, gas y demás servicios comunes atribuibles al mal uso de las áreas comunes, aunque los daños hayan sido ocasionados por sus familiares, visitantes o personal a su servicio.
 - IV. A excepción a lo previsto en el párrafo anterior, los daños que sufran las propiedades de uso común serán reparados con cargo al presupuesto general del Fraccionamiento.
9. El propietario deberá notificar a la Administración del Fraccionamiento todos los contratos de arrendamiento que celebre respecto a su propiedad, proporcionando copia del mismo para control general.

- 
- I. El propietario no podrá arrendar su propiedad cuando existan adeudos pendientes por cualquier tipo de cuotas con la salvedad de que se suscriba un convenio por escrito con el Comité Ejecutivo en funciones

10. Los propietarios están obligados a:

- I. Abstenerse de ejecutar obras, reparaciones o cualquier acto en el interior de sus propiedades que impliquen una restricción o perjudiquen los servicios comunes y las instalaciones generales. En caso de infringir esta disposición, serán responsables de los daños y perjuicios que originen, independientemente de las sanciones económicas que se apliquen de acuerdo a estos Estatutos y Reglamentos.
- II. A no instalar dentro de sus propiedades colegios, tiendas de abarrotes, academias, casas de huéspedes, clínicas de cualquier tipo, comercios, talleres, agencias de inhumaciones, o cualquier otro cuya finalidad no sea el de uso habitacional unifamiliar.
- III. A no almacenar o utilizar materiales flamables peligrosos y que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad de las instalaciones, construcciones privadas y comunes dentro del Fraccionamiento.
- IV. A no conectarse a cables de conducción eléctricas o a la red de agua distintas a las destinadas para dar servicio a su propiedad privada.
- V A no utilizar altos volúmenes de sonido en radios, televisiones, vehículos o cualquier otro aparato análogo.
- VI. A no instalar anuncios comerciales o vendimias en sus propiedades.
- VII. A no tener animales que pongan en peligro la seguridad personal, causen insalubridad o molestias a los ocupantes del Fraccionamiento. Quedando terminantemente prohibidos el establecimiento de establos, corrales y la crianza de animales de granja dentro del mismo.
- VIII. A no permitir que sus familiares, visitantes o personal a su servicio, arrojen al exterior de su propiedad basura, líquidos u objetos de desperdicio que deberán ser recolectados en los depósitos debidamente cubiertos ubicados dentro de los límites de su propiedad.
- IX. A no utilizar los servicios de veladores o empleados del Fraccionamiento, en horas de trabajo para servicios personales, cuidando por otra parte de tomar las precauciones necesarias para evitar robos en su propiedad privada, sin perjuicio de

que las personas al servicio de Seguridad del Condominio vigilen el acceso a las zonas de uso común.

11. El propietario deberá notificar por escrito a la Administración, con copia al Comisario, cualquier queja o sugerencia que pretenda que sea considerada. El Administrador deberá dar contestación, por escrito al propietario en un término no mayor a quince días naturales la resolución a su petición o informarle el trámite que se le dio.

CAPITULO IV

DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

12. La Asamblea de Propietarios es el Órgano Supremo del Fraccionamiento y representará a la totalidad de los mismos siendo sus decisiones adoptadas en los términos de estos Estatutos y Reglamentos la Ley de la Materia y las disposiciones aplicables, obligan a todos ellos, incluyendo ausentes y disidentes.
13. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.
14. Se convocará a Asamblea Ordinaria una vez al año, dentro del primer trimestre. Para que se declare legalmente instituida la Asamblea Ordinaria en Primera Convocatoria será necesario que concurren en ella Propietarios que representen cuando menos al 51% del total de propietarios del Fraccionamiento.

Si no se reuniese el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez, en un plazo no menor de siete ni mayor de quince días, a los Propietarios para que celebren dicha Asamblea y ésta se efectuará con los que asistan. Las resoluciones que se tomen en las Asambleas Ordinarias serán válidas cuando se decida el asunto por Propietarios que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el Fraccionamiento, que estén representados por los asistentes a la misma. Por lo que se refiere a la Asamblea Extraordinaria, podrá celebrarse con el número de propietarios que asistan, pero serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por Propietarios que representen cuando menos el 75% de los derechos sobre el Fraccionamiento. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante Asamblea en la que concurren propietarios cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con propietarios ausentes en la Asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben. Los acuerdos tomados en Asamblea legalmente constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso a los ocupantes por cualquier título.

Quien no haya asistido a la celebración de la Asamblea alegando no haber sido convocado en forma legal, podrá demandar la imposibilidad de los acuerdos tomados

en la misma, dentro de los siguientes treinta días naturales a la fecha de su celebración, siempre y cuando no hayan ejecutado actos que impliquen la aprobación de acuerdos a que se oponen, o su realización fuera hecha con la advertencia de que no implica conformidad con la misma. La resolución judicial que se dicte solo tendrá efectos respecto a quien la promovió.

15. Se convocará a Asamblea Extraordinaria cuantas veces sean necesarias a juicio del Comité Ejecutivo, o de un número de propietarios que representen como mínimo el 25%, del número total de dichos propietarios. Las fechas de realización de las Asambleas deberán ser en un día hábil (no puente) a partir de las 19:00 horas.
16. Las convocatorias para las Asambleas Ordinarias deberán hacerse con quince días de anticipación a su celebración, y con veinte días en caso de las Asambleas Extraordinarias. En ambos casos la convocatoria se fijará en lugares visibles del Fraccionamiento. Además, a los propietarios ausentes se les enviará la convocatoria vía correo electrónico.
17. Las Asambleas se ocuparán exclusivamente de los asuntos enunciados en la Orden del Día, que invariablemente se indicará en la convocatoria respectiva. Cualquier asunto tratado en la Asamblea y que no esté comprendido en la Orden del Día, no tendrá valor alguno, salvo en el caso de que hayan estado representados el 100% de los propietarios.
18. Presidirá la Asamblea el presidente del Comité Ejecutivo y en caso de que este no concurra, la Asamblea elegirá un presidente de Debates.
19. Fungirá como secretario el secretario del Comité Ejecutivo, y si éste no concurriere, la Asamblea lo elegirá.
20. Antes de iniciarse la Asamblea, el presidente nombrará Escrutadores a dos propietarios, quienes harán el recuento correspondiente y después de ello, harán la declaratoria de que la Asamblea se encuentra legalmente instalada en caso de que ello proceda.
21. En la Asamblea Anual de Propietarios se tratarán los siguientes puntos:
 1. Presentación, discusión, y en su caso aprobación del informe del Comité Ejecutivo.
 2. Presentación, discusión y en su caso aprobación del Estado de Cuenta.
 3. Informe del Gerente General.
 4. Discusión y en su caso aprobación del Presupuesto General para el próximo ejercicio.
 5. Formulación, discusión y aprobación del Plan de Trabajo para el próximo ejercicio.

6. El Nombramiento del Comité Ejecutivo o la ratificación de algunos de sus miembros, así como los demás funcionarios que acuerde la Asamblea se harán a través de voto secreto.
7. Aprobación de sanciones por falta de pago o por violaciones a la Ley o Estatutos y Reglamentos del Fraccionamiento.
8. Todos los demás asuntos que a juicio de quienes convocan deban tratarse durante la Asamblea.

32. Las resoluciones de las Asambleas se tomarán por la mayoría de votos, excepto en los casos en que estos Estatutos, Reglamentos y la Ley de la Materia prescriban una mayoría especial.

33. Cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 10% adicional de los votos restantes, para que los acuerdos sean válidos.

34. Los Propietarios podrán convocar a Asamblea, cuando acrediten ante Juez competente que representan como mínimo la cuarta parte de la totalidad de propietarios.

CAPITULO V

DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

35. La Asamblea de propietarios tendrá las facultades señaladas en los Artículos 21 y 22. Además de las siguientes:

1. Establecer las Cuotas a cargo de propietarios para constituir un Fondo Directo para los gastos de mantenimiento y administración y otro Fondo de Reserva para la adquisición y reposición de implementos y equipo con que deberá contar el Fraccionamiento.
2. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos Fondos serán determinadas en la Primera Asamblea de Propietarios.
3. El Fondo de Resera Fijo, mientras no se utilice, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista y el destinado a mantenimiento y administración, será el suficiente para cubrir los gastos normales de la Administración.
4. Modificar la Escritura Constitutiva del Fraccionamiento y sus Estatutos y Reglamentos, para lo cual se requerirá el 75% del voto de todos los propietarios que estén al corriente en sus pagos el día de la Asamblea.

CAPITULO VI

DEL COMITÉ EJECUTIVO

36. El Fraccionamiento será administrado por un Comité Ejecutivo, elegido por la Asamblea de Propietarios, para lo cual, aquél en auxilio de sus funciones, podrá

nombrar un Gerente General, quien percibirá el ingreso remunerativo quincenal que la Asamblea de Propietarios determine en la Asamblea Anual.

37. El Comité Ejecutivo estará formado por cuando menos cinco miembros, entre los cuales deberá haber un presidente, un secretario, un Tesorero y dos vocales; así como sus respectivos suplentes. En caso de ausencia temporal o definitiva de alguno de sus integrantes (propietarios), el mismo Comité Ejecutivo designará a quien deberá ocupar dicho puesto, dando prioridad a los suplentes. Cada uno de los integrantes del Comité Ejecutivo tendrá voz y voto en sus juntas. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.

Los integrantes del Comité Ejecutivo deberán ser residentes (no arrendadores) del Fraccionamiento y deberán estar al corriente con todas sus obligaciones del Fraccionamiento al día de su elección.

El Comité Ejecutivo es un órgano colegiado y sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes teniendo el presidente el voto de calidad en caso de empate. Para que las juntas del Comité Ejecutivo tengan validez deberán estar presentes cuando menos el 60% de sus miembros.

Cada vez que existan cambios en el Comité Ejecutivo, se deberá informar a los propietarios mediante circular. Asimismo, en caso de renuncia o cambios de sus miembros del Comité Ejecutivo, deberá convocarse a Asamblea Extraordinaria para tratar lo conducente al caso.

Los miembros del Comité Ejecutivo tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

PRESIDENTE:

1. Coordinará el buen funcionamiento del Comité Ejecutivo supervisando que sus miembros cumplan sus obligaciones inherentes a sus cargos y las comisiones que el propio Comité o la Asamblea General les haya encomendado y será responsable ante la misma de su buen funcionamiento.
2. Podrá solicitar a la Asamblea General la revocación de alguno o algunos de los integrantes del Comité Ejecutivo, que a su juicio no actúen en concordancia a la responsabilidad conferida y libremente aceptada.
3. Dirigirá las gestiones del Gerente General del Fraccionamiento.
4. Firmará, a nombre del Comité Ejecutivo y junto con el secretario las comunicaciones que el propio Comité acuerde hacer llegar a los propietarios y/o residentes.
5. Designará, junto con el Comité Ejecutivo, los subcomités que estimen necesarios y supervisará su desempeño.

SECRETARIO:

1. Levantará las actas de Asambleas Generales.

- 
2. Levantará las actas de las juntas del Comité Ejecutivo y las hará llegar oportunamente a los miembros.
 3. Cumplirá con las comisiones que el propio Comité o la Asamblea General le hayan encomendado.

1. Se hará cargo de las finanzas del Fraccionamiento apegándose estrictamente a los mandatos de la Asamblea General y/o del Comité Ejecutivo.
2. Proporcionará mensualmente al Comité Ejecutivo los Estados financieros del Fraccionamiento.
3. Proporcionará trimestralmente, a través del Gerente General, a todos los propietarios y en forma simplificada los estados financieros del Fraccionamiento.
4. Cumplirá con las comisiones que el propio Comité o la Asamblea General le hayan encomendado.

VOCALES:

1. Cumplirán con las comisiones que el propio Comité o la Asamblea General les hayan encomendado.

Para evitar conflictos de intereses, ningún propietario, podrá asumir un cargo remunerativo ya sea administrativo u operativo.

CAPITULO VII
DE LAS ELECCIONES

1. El Comité Ejecutivo estará obligado, independientemente de convocar a elecciones de acuerdo a los presentes Estatutos la Ley respectiva, a convocar registro de Planillas y Fórmula de candidatos con treinta días de anticipación a su realización, debiendo cerrar dicho registro ocho días antes de las elecciones en primera convocatoria.
2. Sólo podrán competir en las elecciones las Planillas y Fórmulas de Candidatos registrados en tiempo y forma.
3. El registro de Planillas y Fórmulas de Candidatos deberá hacerse por escrito dirigido al Comité Ejecutivo en Funciones y entregado a la Administración del Fraccionamiento en original y copia.
4. La Administración devolverá a la persona que registre, la copia debidamente sellada y firmada recibido señalando la fecha y hora del registro.
5. El escrito de registro de la Planilla deberá contener el nombre y domicilio de las diez personas que la integran (propietarios y suplentes), señalando el puesto para el que son propuestos y la firma y aceptación de cada uno de ellos.
6. Para el registro de la Fórmula de Candidatos, ésta deberá contener el nombre y domicilio de las dos personas propuestas, así como la firma de aceptación de ambas.
7. Podrán ser propuestos para integrar el Comité Ejecutivo o el puesto de Comisarios, los propietarios residentes que estén al corriente de sus obligaciones con el Fraccionamiento y no estén cumpliendo alguna sanción.
8. La elección del nuevo Comité Ejecutivo y sus integrantes se hará por mayoría de votos, siendo éste a través de voto secreto, por los propietarios asistentes a la Asamblea General y los representados con carta poder notariada, considerándose un voto por cada terreno propiedad de los mismos.
9. Una vez hecho el conteo de votos por los escrutadores se anunciará el resultado y el presidente del Comité Ejecutivo en funciones tomará la protesta al nuevo Comité y a sus integrantes electos, quienes tomarán posesión inmediata de sus puestos.
10. En caso de que, durante el tiempo de registro solo se haya registrado una sola Planilla o Fórmula de Candidatos, ésta se presentará a la Asamblea para su ratificación. En caso que dicha Planilla no sea ratificada, el Comité Ejecutivo seguirá en funciones hasta que la Asamblea elija al nuevo Comité Ejecutivo.
11. En caso de existir dos o más Planillas o Fórmulas de Candidatos registradas antes de la elección los candidatos a presidente tendrán un máximo de diez minutos para dirigirse a la Asamblea para solicitar su voto.
12. En el caso de que no haya ninguna planilla registrada, en la Asamblea General Ordinaria se elegirá de entre los presentes la cantidad de personas requeridas.

38. Los miembros del Comité Ejecutivo desempeñarán sus funciones un año, pero continuarán en ellas hasta que tomen posesión quienes deban substituirlos. Dichos miembros podrán ser reelectos y el desempeño de su cargo será gratuito para todos los miembros de dicho Comité.

39. El Comité Ejecutivo tendrá las siguientes facultades:

1. Decidirá en los asuntos que no ameriten ser tratados por la Asamblea y que puedan considerarse de mero trámite.
2. Decidirá en primera instancia, de aquellos asuntos de carácter urgente que sean planteados por el Gerente General.
3. Convocará a Asambleas Ordinarias y Extraordinarias según sea el caso.
4. Revisará las Relaciones Bimestrales de Ingresos y Egresos que le presente el Gerente General para cotejarlas con el informe del tesorero.
5. Revisará las cuentas anuales del Gerente General antes de presentarlas a Asamblea.
6. Determinarán los incrementos en las cuotas de mantenimiento, debiendo poner en la siguiente Asamblea General a consideración de la misma, las bases consideradas para determinar dichos incrementos para que le sean ratificados, modificados o derogados según sea el caso. Trimestralmente contra el pago de cuotas, se entregará a cada propietario un estado de cuenta simplificado del manejo financiero del trimestre inmediato anterior.
7. Propondrá las sanciones por falta de pago o por infracciones a estos Estatutos, Reglamentos o a la Ley.
8. Se reunirán una vez al mes y cuando los cite el presidente del propio Comité o la mayoría de sus miembros. En general ejecutará todos los acuerdos que le encomiende la Asamblea y dirigirá las gestiones del Gerente General que el propio Comité Designe.
9. De cada sesión del Comité, se levantará un acta que firmarán los miembros que asistan.
10. Aprobarán en su caso los planos y proyectos de construcción proyectados en cada terreno a fin de controlar la tipología del Fraccionamiento, ejerciendo la supervisión y vigilancia de las obras relativas y para el efecto de que sean respetadas las limitaciones señaladas en el Reglamento respectivo, debiendo asesorarse para todo ello de un Ingeniero o Arquitecto.
11. Para que el Fraccionamiento funcione adecuadamente y sus servicios sean buenos, eficientes y de calidad, el Comité Ejecutivo estará autorizado a crear, aplicar y modificar Reglamentos de inmediato, exceptuando el de Construcción, y estará obligado a ponerlos a consideración de la próxima Asamblea para su ratificación. De no hacerlo, en Reglamento quedará derogado.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

CAPITULO VIII DEL ADMINISTRADOR

40. La administración física y directa del Fraccionamiento estará a cargo de un Gerente General que será nombrado por el Comité Ejecutivo y que desempeñará su cargo, desde el momento de su nombramiento, hasta que tome posesión quien deba sustituirlo.
41. El Gerente General ejecutará los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y del Comité Ejecutivo, salvo que estos organismos designen delegados especiales.
42. Los acuerdos derivados del Gerente General serán obligatorios para los propietarios y únicamente podrán ser revocados por la Asamblea de Propietarios o por el Comité Ejecutivo.
43. El Gerente General será nombrado, ratificado o removido libremente por el Comité Ejecutivo.
44. El Gerente General nombrará y removerá al personal a sus órdenes libremente, salvo en los casos en que el Comité Ejecutivo o la Asamblea decidan lo contrario.
45. Las obligaciones del Gerente General entre otras cosas serán las siguientes:
 1. Llevará un registro de propietarios, arrendadores y residentes.
 2. Recaudará de los propietarios lo que a cada uno le corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, de administración, de reserva legal y los demás que determine la Asamblea.
 3. Otorgará recibo a cada uno de los propietarios por la cantidad que hayan aportado de Cuotas Ordinarias, Extraordinarias o por concepto de aportación del Fondo de Reserva.
 4. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Fraccionamiento, con cargo al fondo correspondiente en los términos de estos Estatutos.
 5. Entregará mensualmente al Comité Ejecutivo un estado de cuenta que muestre una relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración, así como un estado consolidado que muestre los estados de las aportaciones y de cuotas pendientes por cubrir.
 6. El Administrador tendrá a la disposición de los Condóminos para que estos puedan ver, si así lo desean, una relación de los mismos en que conste la cantidad que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento, administración y reserva, con excepción de saldos y cuotas pendientes por cubrirse.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

7. Cuidará y vigilará los bienes del Fraccionamiento y los servicios comunes promoviendo la integración, organización y desarrollo de la comunidad, y estará pendiente del aseo, cuidado, servicio y vigilancia de los inmuebles.
8. Resolverá los problemas que surjan con motivo de la propia administración y ordenará las reparaciones ordinarias o extraordinarias que sean urgentes y en caso de duda o que por su naturaleza o cuantía sea onerosa, consultará al Comité Ejecutivo.
9. Llevará la contabilidad de todo lo relacionado con ingresos y egresos, gastos, pagos e impuestos que se originen por el mantenimiento del Fraccionamiento presentando una relación al Comité Ejecutivo con la prioridad que éste le indique.
10. Exigirá a los infractores que incurran en responsabilidades, violaciones u omisiones previstas en los Estatutos y Reglamentos, el pago de los daños causados y el cumplimiento de las sanciones.
11. Vigilará que la correspondencia de los propietarios se distribuya oportunamente.
12. Operará los fondos a través de una cuenta bancaria a nombre del Fraccionamiento y los registros de firmas serán autorizados por el Comité Ejecutivo.
13. Preparará el presupuesto de gastos comunes anuales que será sometido a la consideración de la Asamblea Anual.
14. Preparará un Balance Anual a la Asamblea que estará a disposición de los propietarios durante quince días anteriores a la celebración de la misma, si así lo aprueba el Comité Ejecutivo.
15. Llevará un registro de los Contratos de Arrendamiento que los propietarios celebren respecto de sus unidades privativas, los que presentará al Comité Ejecutivo para su revisión, y en su caso aprobación.
16. Y en general realizará las demás funciones y cumplirá con las obligaciones que se establezcan al tomar posesión de su cargo, de acuerdo con estos Estatutos y Reglamentos, y con las demás disposiciones legales aplicables.
17. No recibirá pagos de propietarios por concepto de cuotas, ya sean ordinarias y extraordinarias, si el propietario llegase a tener alguna multa o sanción pendiente de su pago.
18. Las cuotas ordinarias se fijarán de acuerdo a un presupuesto de egresos que incluirá todas las partidas que serán requeridas para una eficiente operación, revisándose cada vez que sea necesario por los incrementos en insumos y mano de obra que incidan en cualquiera de los renglones del presupuesto de egresos.

CAPITULO IX

DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL

46. La Asamblea de Propietarios es el órgano Supremo y podrá determinar que en última instancia sobre la aplicación de los presentes Estatutos y Reglamentos, en consecuencia representará a los Propietarios con la amplitud del texto del

artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable en materia Federal a toda la República, y su correlativo en el Estado de Jalisco, pudiendo nombrar Apoderados Especiales o Generales y revocarlos, y con toda clase de facultades especiales y generales.

47. El Comité Ejecutivo estará investido de las facultades previstas en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable en materia Federal a toda la República, y su correlativo en el Estado de Jalisco, pudiendo igualmente nombrar y revocar Apoderados Especiales o Generales, con todas las facultades que se requieran conforme a la Ley, dentro de las atribuciones señaladas.
48. El Gerente General tendrá facultades de Apoderado General para pleitos y cobranzas también en los términos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable en materia Federal a toda la República, y su correlativo en el Estado de Jalisco.

CAPITULO X DEL PATRIMONIO

49. El Patrimonio del Fraccionamiento lo constituirá un Fondo de Reserva que se creará con las aportaciones de los propietarios siendo la cantidad igual al 20% (veinte por ciento) del importa de la cuota trimestral correspondiente a la totalidad de los propietarios.
Este Fondo de Reserva servirá para los casos de urgencias que el Comité Ejecutivo determine, teniendo la obligación el Comité de informar a la siguiente Asamblea el fin y motivo por el cual se dispuso de dicha reserva y destinar en el siguiente incremento una cantidad tal que se pueda restituir dicho fondo.
50. Las cuotas se pagarán en forma trimestral y por anticipado dentro del primer mes de cada trimestre siendo éstos en enero, abril, Julio y octubre.
51. Los Propietarios que paguen sus cuotas dentro de los diez primeros días del mes citado en el ordenamiento anterior gozarán de una bonificación por el pago del 10% (diez por ciento).

En caso de que los propietarios no paguen las cuotas dentro del primer mes de cada periodo trimestral, su importe causará interés moratorio a partir de la fecha en que debió ser cubierta, hasta la fecha de su pago total, a una tasa que se calculará multiplicando por 1.5 la tasa de referencia y el resultado dividido entre 360 para cada día en que haya incurrido en mora.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

La tasa de interés de referencia mencionada en el párrafo anterior será la interbancaria de equilibrio (TIIE) a un plazo de 28 días, publicada diariamente por el Banco de México, o aquella que la sustituya.

Queda prohibido al Gerente General efectuar condonación alguna de cuotas, intereses o adeudos.

53. El Comité Ejecutivo erogará los gastos de Administración y pagará los gastos de **mantenimiento** y conservación de las partes de uso común, precisamente de las **cuotas** que paguen los Propietarios, pudiendo hacerlo por conducto del Gerente **General** que designe.
54. En caso de que efectuados los gastos a que se refiere el artículo anterior, quede un remanente, el Comité Ejecutivo lo aplicará a la cuenta de gastos de operación del Fraccionamiento.
55. **En caso que** la cantidad recaudada y la de reserva no alcancen a cubrir los gastos, el Gerente General notificará al Comité Ejecutivo para que se tomen las medidas pertinentes.
56. Tanto la cuota especial para el fondo de reserva como la del importe mensual y trimestral por el mantenimiento y servicios generales, son obligatorias para todos los propietarios, aun cuando éstos no hayan construido casa habitación en su terreno o no lo hayan terminado de pagar totalmente.

CAPITULO XI

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

57. Las obligaciones económicas de los propietarios deberán efectuarse conforme a lo previsto en éstos Estatutos y en caso de incumplimiento, aparte de causar un interés moratorio bancario, serán demandados judicialmente y servirán como documentos fundatorios de esta acción, el estado de liquidación y adeudos que vaya suscrito por el Gerente General y por el Presidente del Comité Ejecutivo, juntamente con los recibos pendientes de pago, así como la copia certificada del Acta de Asamblea, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Esta acción legal podrá ejercitarse a partir de que existan dos recibos de pago.
58. El Propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender su unidad individual en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General de Propietarios por un mínimo de 75% de los propietarios que estén al corriente de obligaciones con el Fraccionamiento en la fecha de la Asamblea.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

59. Si quien no cumple estas obligaciones fuese un ocupante que no sea propietario, el Comité Ejecutivo de determinará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de la unidad y en caso de que el propietario se opusiere, se procederá contra éste y su ocupante, en los términos del artículo anterior, corriendo todos los gastos y costos por cuenta del propietario.
60. Son cargos comunes los siguientes:
- a) Los gastos de conservación y reposición de cualquier naturaleza que ameriten las diversas partes de la propiedad común del inmueble.
 - b) Los sueldos, salarios, honorarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicio, así como honorarios del Gerente General y cualquier otro gasto legítimo.
 - c) El consumo de agua que alimenta a todas las partes comunes.
 - d) La provisión para utensilios y materiales necesarios para la conservación y limpieza del inmueble.
 - e) Los impuestos, cuotas, seguros, contribuciones que de cualquier manera graviten sobre el inmueble, en su calidad de cosa común.
 - f) Las obras autorizadas por la Asamblea.
 - g) Y en general los gastos de reconstrucción, mantenimiento, reposición parcial o total por el deterioro de las partes comunes del Fraccionamiento.
 - h) Todos los insumos propios derivados de la administración como lo son papelería, luz, agua, teléfono, etc.
 - i) El consumo de energía eléctrica que se proporciona a todas las áreas comunes.
61. Lo no previsto en estos Estatutos y Reglamentos, se decidirá de acuerdo con la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Fraccionamiento y con la Ley Reglamentaria en la materia.
62. En los casos de divergencias entre los propietarios o de éstos con el Gerente General por la aplicación de estos Estatutos y Reglamentos, se acudirá al Comité Ejecutivo y la decisión de éste será obligatoria para las partes en divergencia.
63. En caso de que la divergencia revista importancia fundamental para el propietario, se someterá a la consideración de la Asamblea General y su resolución será definitiva e inapelable.
64. En caso de que una de las partes de la divergencia sea miembro del Comité Ejecutivo, será sustituido, para ese caso por su suplente y en caso de que éste también lo sea, el Comité Ejecutivo, nombrará a una persona para que integre dicho Comité para ese solo caso.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

59. Cualquier propietario podrá pedir que se le muestre cualquier documento relacionado con la Administración del Fraccionamiento. Dicha petición deberá hacerla por escrito fundamentando su solicitud e invariablemente a través del Comité Ejecutivo.

CAPITULO XII

DE LOS GRAVÁMENES

60. Los gravámenes son divisibles para cada una de las diferentes para cada una de las diferentes unidades privativas del Fraccionamiento y consecuentemente cada Propietario responderá solo del gravamen que corresponda a su exclusiva propiedad individual o privativa.
61. Podrán los propietarios celebrar negocios jurídicos que impliquen la constitución de gravámenes en forma exclusiva que vengan a afectar su unidad privativa y sus derechos a los bienes comunes.

CAPITULO XIII

DE LOS INQUILINOS Y DEMÁS OCUPANTES

65. Los Propietarios que entreguen en arrendamiento, comodato o bajo cualquier otro título sus unidades o terrenos de su propiedad privada a terceras personas, estarán obligados a comunicarlo a la Gerencia General para que ésta de inmediato les proporcione un ejemplar de los Estatutos y Reglamentos y les advierta los derechos y obligaciones que adquieren.
66. En los contratos de arrendamiento deberá especificarse que si el inquilino no cumple con las disposiciones de estos Estatutos y Reglamentos podrá darse por rescindido anticipadamente, sin que esto libere al propietario de la obligación de cubrir las cantidades que le correspondan o por cualquier otra causa originada por la violación de estos Estatutos y Reglamentos.

Queda estrictamente prohibido a los propietarios arrendar sus terrenos o casas para ser utilizadas como establecimientos de "paso" o de fin de semana. Recordando que el Fraccionamiento es de uso habitacional y familiar; evitando con ello fiestas escandalosas y riesgos innecesarios para los habitantes y moradores del Fraccionamiento.

CAPITULO XIV

DE LAS SANCIONES

70. Están facultados para imponer las sanciones que establece este capítulo y las demás que se mencionan en los Reglamentos, la Ley de la materia y la Asamblea General: el Comité Ejecutivo y el Gerente General.

71. Antes de aplicar cualquier sanción económica, se concederá al infractor el derecho de audiencia ante el Comité Ejecutivo para que se presente a alegar lo que a su derecho convenga y para ello se le dará un plazo no mayor a diez días a partir de la notificación. La notificación se le hará en su domicilio convencional si es que lo designó, y si no lo hizo, en el inmueble de su propiedad. En caso de que se presente escuchando su alegato, el secretario del Comité Ejecutivo levantará un acta y se procederá a condonar e imponer la sanción. En caso que el afectado no se presentare, se procederá a imponer la sanción.
72. Se establecen las siguientes sanciones, además de las establecidas particularmente en los Reglamentos:
1. Se impondrá una sanción económica por el importe de un trimestre de la cuota de mantenimiento a los propietarios:
 - a) Que no mantengan, previa evaluación y dictaminación, del Comité Ejecutivo, en buen estado de conservación las instalaciones y fachadas exteriores de su propiedad privada y limpios sus lotes de terreno cuando aún no hayan construido en ellos.
 - b) A los que no respeten y cumplan con las disposiciones de estos Estatutos y Reglamentos.
 2. Se impondrá una sanción económica de cuatro trimestres de la cuota de mantenimiento al propietario:
 - a) Que viole las disposiciones del Reglamento de Construcción sin tener autorización por escrito del Comité de Construcción o del Comité Ejecutivo.
 - b) Al propietario que, posteriormente a la autorización inicial de construcción, construya cualquier elemento sin tener autorización por escrito del propio Comité de Construcción o del Comité Ejecutivo.
73. En caso de reincidencia la sanción se duplicará y se impondrá tantas veces, cuantas se violen los Estatutos y Reglamentos.
74. Todas las sanciones económicas y cuotas extraordinarias se integrarán al siguiente Recibo de Mantenimiento y serán parte integral del total a pagar.
75. El Comité Ejecutivo deberá ordenar al Gerente General la suspensión de los servicios (recolección de basura, reparto de correspondencia, suministro de agua, consulta telefónica para autorización de ingreso de invitados y proveedores, etc.) a todo propietario que adeude dos o más trimestres de cuotas.

76. Será el Gerente General el encargado de hacer efectivas las sanciones que se impongan tal y como se establece en los Estatutos y Reglamentos. Serán documentos fundatorios de la acción judicial las notificaciones y demás documentos relacionados con la sanción.
77. Las violaciones y las sanciones no previstas en los Estatutos y Reglamentos las establecerá, según su gravedad y trascendencia el Comité Ejecutivo, el que deberá posteriormente enterarlo a la Asamblea General.
78. Cualquier miembro del Comité Ejecutivo, o el Gerente General podrá ser destituido cuando se compruebe que ha incurrido en falta grave y que vaya en contra de los intereses del Fraccionamiento o algún propietario. Este procedimiento consistirá en que el Comité Ejecutivo nombrará una comisión investigadora que emitirá un dictamen dentro de cinco días hábiles, pasados los cuales el Comité Ejecutivo oír al presunto afectado y posteriormente la Asamblea decidirá lo conducente a la destitución del puesto de que se trata y en su caso aplicarle otro tipo de sanciones ya sea civiles o penales a que se haga acreedor.

DEL USO Y DESTINO DEL AREA A RESERVA MARCADA EN EL PLANO

DEL USO DEL AREA DE RECREACION

CAPITULO I

DEL USO DE AREA A RESERVA

- Se dará el uso y destino de esta área de acuerdo a las necesidades y solicitudes de los propietarios por escrito al Comité del fraccionamiento “Real Providencia”
- Una vez vendidos todos los lotes se designará con un plazo no mayor a 3 meses para una junta extraordinaria donde se definirá el proyecto a realizar.
- Dicho proyecto será revisado por el dueño donde definirá si se aprueba o no, dando solución en un plazo no mayor a 30 días naturales.
- De no ser aprobado se darán 30 días naturales para una segunda propuesta y así sucesivamente

REGLAMENTOS

Reglamentos de Observancia General para
Propietarios, Ocupantes y Visitantes del
Fraccionamiento “Real Providencia”.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

La calidad de las unidades privativas y las obras por construirse, por razón de su ubicación, aspecto arquitectónico, urbanismo y de desarrollo armónico del Fraccionamiento Valle de Lara, tendrán las limitaciones generales de construcción señaladas en los planos debidamente aprobados y autorizados por el Comité de Construcción y adicionalmente lo correspondiente a las especiales que a continuación se señalan.

1. El coeficiente de la construcción para las unidades habitacionales será el resultante en metros cuadrados de restar el área privativa del lote y el área de servidumbre del terreno.
 - a) El área verde o ajardinado deberá ser 1 metro mínimo a partir de la calle
 - b) La roda pies, muros de contención o muretes para evitar deslaves en las áreas verdes no podrán ser superiores a 1.00 mtrs. y deberán construirse, de ser necesario escalonados o con el fin de evitar que los puntos más bajos del terreno sobrepasen la altura establecida. En el caso de que se coloque malla o reja encima de esos elementos la altura total será de 1.80 mtrs. con respecto al nivel de la banqueteta y se tomara a partir del desplante de la roda pie o muro, no a partir de la parte terminada.
 - c) Cuando el proyecto contemple la construcción de un sótano deberán observarse las siguientes consideraciones:
 - El porcentaje máxima de la pendiente de la rampa deberá ser un 15%.
 - Las banquetetas no podrán ser modificada en su trazo original, ni la cera ni la pendiente.
 - No se puede usar para el desarrollo de la rampa la servidumbre lateral.
 - Los sótanos no podrán estar adosados a las fincas colindantes.
 - El nivel de los pisos terminados en los sótanos no deberá ser mayor a 3.00 metros de profundidad con respecto al nivel 0.00.

Debido a la pendiente natural de los terrenos, si el nivel de jardín terminado es superior al nivel natural de los lotes adyacentes, se deberá promediar la altura de dichas rejas, mallas o setos para evitar la afectación de las fincas vecinas.

- e) Se deberán dejar las siguientes áreas de servidumbre:

- 1.00 metros mínimo para el lado de la calle en cada lote.
- Las construcciones podrán estar pegadas a las del vecino

f) En caso de dos o mas lotes: en ninguno de los casos variaran las servidumbres que deberán respetarse al frente y al fondo según referencia de los incisos anteriores y la servidumbre lateral o correspondiente.

En las servidumbres frontales solo se podrán construir huellas, rampas de entrada al garaje, escalones de acceso, así como el elemento para la nomenclatura y medición de los servicios, el cual, no deberán exceder las dimensiones de 1.5 metros de largo por un metro de fondo por 1.20 metros de altura

Cualquier accesorio constructivo sobre servidumbre, que no este contemplado en el plano de permisos de construcción aprobado, deberá adicionalmente presentar el proyecto correspondiente para su autorización o negativa y cuya respuesta deberá ser entregado al interesado en un plazo no mayor a diez días hábiles.

El límite de los volados, sobre servidumbre será como máxima de 60 centímetros.

La utilización de plantas de ornato o árboles en las servidumbres de cada propiedad deberá realizarse buscando el no afectar ni a las propiedades colindantes ni a las áreas comunes y los danos que puedan ocasionar en su instalación o en su desarrollo natural a las áreas comunes a las propiedades de terceros, serán responsabilidad del propietario, debiendo resarcir los danos previo acuerdo por escrito con el afectado y avalado por el Comité Ejecutivo. En caso de no existir un acuerdo mutuo, el Comité Ejecutivo determinara el monto de los daños. Así mismo su follaje no deberá sobrepasar el límite de propiedad. Salvo acuerdo entre los vecinos.

Solo se podrán construir casas unifamiliares de dos niveles como máxima. La altura máxima permitida será de 7.50 metros en los vértices o caballetes de los techos inclinados o en las cubiertas. La altura máxima permitida en las cubiertas a 4 o 2 aguas en las copulas será de 9.50 metros incluyendo las linternillas de la misma. Estas alturas serán medidas a partir del punto más alto del machuelo del frente de la propiedad. Otros elementos verticales deberán previamente ser revisados y en su caso aprobados por el Comité de Construcción, en el caso de que el proyecto contemple la construcción de una doble la altura máxima permitida será de 9.50. Los cubos de tinaco serán revisados para su autorización por el comité de construcción y podrían rebasar un metro más de altura especificada, si es requerido hidráulicamente. Además, tendrán que ser cubiertos completamente en un cubo, con la finalidad de que no queden visibles.

- g) Queda prohibido subdividir las unidades en varias casas privadas, edificios o departamentos.
- h) El proyecto arquitectónico de las construcciones deberá contemplar el desafío de techos principales a dos o más aguas en mínima de 40 % de la superficie total de azoteas, revestidos con ladrillo de azotea o teja de cualquier tipo con excepción de vitrificadas, terminada natural, o bien ser aprobado el diseño por el comité. Asimismo, los recubrimientos tales como canteras, piedras, piedrines, etc. Deberán ser autorizados por el Comité de Construcción. El diseño y los

materiales de recubrimiento de las copulas deberán presentarse al Comité de Construcción para su revisión y en su caso la aprobación correspondiente.

- i) En ningún lote sin construcción se permitirá almacenar materiales de ninguna especie, vehículos estacionados temporal o permanentemente o equipos de cualquier tipo. La única excepción será cuando se esté en proceso de construcción en algún lote y el propietario tenga permiso por escrito del dueño del terreno adjunto donde se almacenan los materiales propios de dicha construcción. En caso de violación de esta disposición, Fraccionamiento Valle de Lara queda facultado para contratar, a cargo del propietario, todo lo necesario para retirar materiales, vehículos o equipos que violen esta disposición. En el caso de que una obra en proceso no tenga espacio o lote adjunto donde almacenar los materiales, se le permitirá colocarlos, previa autorización del Gerente General, exclusivamente en la cenefa frontal de su lote, a una altura máxima de 1.80 metros y máxima de dos metros de ancho. Con un tiempo máxima de quince días, debiendo dejar diariamente limpias y libres de material, escombros y tierra la banqueta y calle. Se deberán tomar toda clase de precauciones para que dichos materiales no causen accidentes, de lo contrario el propietario absorber los gastos por los daños que puedan generar a las vialidades (banquetas, machuelos, áreas verdes, empedrados e infraestructura general).
- j) Queda absolutamente prohibido la conexión de cualquier servicio sea de agua, drenaje, luz o puerta de comunicación a propiedades que circundan este Fraccionamiento. Al infractor de esta disposición se le cancelaran de inmediato sus derechos como propietario, sin perjuicio para el Fraccionamiento. Asimismo, Fraccionamiento “Real Providencia”, a través de su Comité Ejecutivo procederá legalmente contra el propietario que viole esta disposición.
- k) Únicamente se descargarán en la línea de drenaje de aguas de baños, cocina y lavadora.
- l) Deberá de contemplarse en el proyecto el área suficiente para estacionar permanentemente solo dos autos dentro de la servidumbre frontal y si requieren más, será dentro del área verde del terreno.
- m) Todas las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y pluviales serán ocultos. Los tanques de gas no deberán estar a la vista y se deberá de indicar la localización en los planos de construcción. En el caso de colocarse en servidumbre y quedar bajo el nivel del jardín terminado, deberá estar separado de la colindancia mínimo de un metro y contar con la protección necesaria.
- n) Todos los tendederos y patios de servicio serán ocultos. Bardeados a una altura mínima de 2.10 metros con ladrillo u otro material no transparente. no se permiten celosías.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

- o) En caso de tener la construcción una alberca deberá contar con un sistema de filtros que drenen al pozo de absorción y deberá quedarse separada del límite de la propiedad en cuanto menos un metro.
 - p) En caso de tener fuentes, estas deberán contar con un sistema de recirculación de agua. Por cuestiones de salubridad y aspecto físico, las fuentes y espejos de agua, etc. deberán estar siempre limpias, darles mantenimiento y tratamiento de agua adecuado.
 - q) En terrenos ubicados en la periferia del Fraccionamiento, en donde existen bardas de lindero, estas no se modificarán bajo ninguna circunstancia y se deben respetar sus dimensiones originales.
 - r) La instalación de antenas parabólicas o de otros accesorios, se permitirá siempre y cuando se instalen en la parte posterior del lote, a una distancia de por lo menos un metro de lindero. Asimismo, también se permitirá su instalación en la parte superior de la casa siempre y cuando queden ocultas y se apeguen estrictamente a las especificaciones que determine en cada caso el Comité de Construcción.
 - s) Deberá dejarse un registro para la inspección del drenaje final de la red.
 - t) Toda construcción nueva o modificación de las existentes que se pretendan llevar a cabo deberán ser previamente aprobadas por el comité de construcción y posteriormente por las autoridades municipales, estatales o federales correspondientes.
 - u) Las licencias o autorizaciones de construcción serán otorgadas por las autoridades correspondientes, siempre y cuando los propietarios acrediten encontrarse al corriente en el pago de sus cuotas, mediante una constancia que expida el Gerente del Fraccionamiento y además presente los planos aprobados por el Comité de Construcción.
 - v) La plazo de construcción no deberá exceder a un área. Si para las características de la obra, el tiempo de construcción es mayor, deberá con toda oportunidad solicitarse la ampliación para dicha plazo, así como la renovación de la fianza contratada a favor de “Fraccionamiento Real providencia”. En todos los casos, en el proyecto que se presente a revisión, se deberán respetar todos los elementos que se encuentran en el área común de la banquetas, cenefa o área verde, tal como: transformadores, registros, lámparas, arboles, ductos y líneas ocultas en la misma área
 - w) Para dar inicio a una construcción o remodelación, el propietario deberá contar con lo siguiente:
 - 1) Planos del proyecto y especificaciones de construcción, desglosados en la solicitud de construcción, debidamente autorizados, firmados y sellados por el Comité de Construcción. O en su caso un croquis simple donde se de a entender muy claramente la construcción que se realizara, esto para no perder el carácter y la vista del fraccionamiento.
 - 2) Recibo que ampare el pago anual del permiso interno de construcción.
 - 3) Constancia de haber entregado original y copia legible de lo siguiente:
- Fianza a favor de Fraccionamiento “Real Providencia” condominio horizontal para garantizar el cumplimiento del reglamento de construcción del mismo y su monto se fijará de acuerdo a los metros cuadrados de construcción (incluido el sótano)

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

contemplados en el proyecto aprobado. Esta fianza deberá hacer constar que solo podía cancelarse con la autorización expresa y por escrito del Gerente General del Fraccionamiento y conjuntamente con la de un miembro del Comité de Construcción y del Comité Ejecutivo.

4) Constancia del Fraccionamiento del haber recibido totalmente el expediente y fotocopia del Permiso Municipal de Construcción. El encargado de la obra deberá tener copia de esta documentación para presentarla en el momento que se requiera.

5) Aunque el Fraccionamiento puede contar con un supervisor de obras, la responsabilidad de que la obra se lleve a cabo conforme a los planos autorizados, seguirá siendo en su totalidad del propietario del terreno.

CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Y OBRAS PRELIMINARES:

- La caseta del velador y/o bodegas provisionales deberán construirse dentro del área de servidumbre.
- Todas las obras deberán contar, para poder iniciar su construcción, con suministro provisional propio de energía eléctrica conectado al registro correspondiente y con un centro de carga para prevenir danos de la red. Cualquier desperfecto ocasionado a las líneas del Fraccionamiento será reparado con cargo al propietario de la obra.
- Los materiales producto del despalme o corte del terreno excedente, deberán retirarse de inmediato del terreno y del Fraccionamiento. En caso de que parte de ellos pueda utilizarse en la misma construcción, se deberán alojar fuera de la servidumbre frontal pero dentro del lote. En caso de almacenar este material en un lote adyacente, se requerirá la conformidad por escrito del propietario, así como la conformidad de que el material será colocado y cubierto adecuadamente.
- Para preservar las condiciones de limpieza y cuidado a las áreas comunes y propiedades vecinas, los materiales, arenas, tierra, grava, etc. Deberán protegerse con fronteras de madera, block, cimbra etc. Con el fin de evitar que el viento, Lluvia o el proceso interno de la obra las disperse sobre banquetas o arroyos de las calles.
- Cuando es obra se termine, los lotes vecinos, áreas comunes y servidumbres de las propiedades adyacentes, banquetas etc. Debera quedar totalmente limpios y libres de escombros o materiales sobrantes las banquetas que sean destruidas por el paso de los vehículos proveedores de materiales deberán demolerse y sustituirse por banquetas nuevas.
- Al momento de realizar los enjarres o aplanados en los muros de la obra en proceso, también deberá tener cuidado de no afectar plantas, setos, pasto, etc. existentes en las servidumbres laterales, superior y posterior de la finca vecina; de darse el caso de daños o pérdidas a las áreas verdes, estas deberán sustituirse.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

- Cuando en la propiedad, colindante a la obra en construcción, exista reja o malla ciclónica, se deberá tener un convenio con el propietario de la misma para que se pueda retirar al momento de levantar principalmente de dar acabados al muro colindante de la obra, con el compromiso del constructor de colocarla nuevamente y dejarla en las condiciones que este elemento tenía antes del procedimiento descrito.

ASPECTOS GENERALES A OBSERVAR DURANTE LA CONSTRUCCION:

La construcción deberá ser realizada, invariablemente de acuerdo a los planos autorizados por el Comité de Construcción del Fraccionamiento; cualquier modificación, cambio o ampliación al proyecto original, tendrá que ser aprobado por el mencionado del Comité; de no ser así el Comité de Construcción está facultado para suspender la obra hasta su aprobación requiriéndose su conformidad por escrito para continuar sus trabajos. De contravenir esta disposición, se hará efectiva automáticamente la fianza señalada en este Reglamento. Cualquier cambio al proyecto aprobado deberá ser presentado al Comité de Construcción quien deberá responder su decisión (aceptando, rechazando o modificando) por escrito al interesado en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud.

- Las calles y lotes adyacentes o vecinos, deberán estar libres de materiales a usar o sobrantes de la construcción. Estos deberán colocarse dentro de la propiedad respetando banqueta y cenefa; el aseo de las mismas será realizado todos los días y en horas hábiles.
- Correrán por cuenta del propietario de las obras los varios que cause el constructor, subcontratistas o los proveedores a las calles, banquetas, lámparas, tapas de registro, líneas de baja tensión, arbolada u otras instalaciones ubicadas en servidumbre o áreas de propiedad común.
- El horario de trabajo a que deberán sujetarse el personal y todos los proveedores de las obras será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas. Solamente previa autorización del Administrador del Fraccionamiento se tramitarán permisos para realizar trabajos fuera de los horarios establecidos. Únicamente podrá quedar permanentemente el velador de la obra, sin acompañantes ni animales y estar sujeto a permanecer dentro del área de la construcción, siendo el responsable de los objetos, materiales y pertenencias dentro y fuera de la misma debiendo observar actitudes decorosas y la no ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del Fraccionamiento.
- Solamente se permitirá el uso de radios y otros aparatos de sonidos en las horas de trabajo mencionadas y a volumen moderado.
- No se permitirá la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del Fraccionamiento. La infracción

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

a este punto será motivo suficiente para suspender la obra y/o despido definitivo de las personas que lo hayan infringido.

- El personal y proveedores que ingresan al Fraccionamiento, en relación a la construcción, deberán ser informados por el propietario de la obra acerca de los Reglamentos del Fraccionamiento, siendo responsabilidad del propietario que estos sean cumplidos. Para estos efectos deberá entregarse en la Caseta de Vigilancia una hoja de tamaño carta con la lista de subcontratistas, personal propio y proveedores relacionados con la obra para la elaboración de la credencial que les dará acceso al Fraccionamiento. Este listado deberá actualizarse de acuerdo a los cambios de personal.
- El Fraccionamiento no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfonos, energía eléctrica, gas, servicios de televisión, etc. Por lo que es responsabilidad de propietario hacer los trámites ante quien corresponda en forma oportuna.
- El propietario y/o constructor será responsable de que todo el personal relacionado con su obra observe buena conducta y respeto hacia todos los residentes durante su permanencia en el Fraccionamiento.
- Se prohíbe terminantemente que vehículos particulares, materialistas, bombas de concreto etc. sean estacionados en la calle sin señalamiento adecuado y su permanencia será durante el horario de trajo solamente. Solo se autorizarán, para ingresar y permanecer dentro del Fraccionamiento los vehículos de personal de servicio (eléctricos, fontaneros, pintores, carpinteros, etc.) que transporten materiales o herramientas necesarias para su actividad. Los vehículos de uso particular del resto de los trabajadores deberán quedar estacionados fuera del Fraccionamiento.
- Todas las construcciones deberán contar con un tambo para basura exclusivamente, el cual deberá permanecer frente a la construcción.
- No se deberán almacenar materiales en el lote hasta no tener el permiso de construcción.

DE LAS CONSTRUCCIONES Y REMODELACIONES

- A. Para la realización de cualquier tipo de construcción o remodelación a las ya existentes en el Fraccionamiento “Real Providencia” deberán llenarse previamente los formatos necesarios que a este Reglamento se anexan y cumplir con los requisitos establecidos, para posteriormente, recabar la autorización, por escrito del Comité de Construcción el cual deberá entregarla en un plazo no mayor a diez días hábiles.
- B. Por incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo que antecede podrá incluso obligarse a derribar o reparar, según sea el caso, de lo que el Comité de

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

Construcción no Alego a aprobar de la construcción o remodelación y de la cual no recabo el propietario de la vivienda previamente y por escrito la autorización de dicho Comité.

En el caso de violación a lo dispuesto en este artículo, el Gerente General podrá solicitar la Autoridad Municipal o a la Autoridad Judicial mediante el interdicto correspondiente la suspensión de la obra, demolición de lo construido y la devolución de las cosas así estado original. Esta solicitud la podrá hacer, a su elección, simultanea o alternadamente a ambas autoridades.

RESPONSARILIDAD DEL PROPIETARIO:

- A) Tener instalado, en buen estado y operando el medidor.
- B) Cumplir con el presente reglamento.

DEL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO:

- A) Asegurarse de que la aplicación del procedimiento de suministro de agua sea correcto.

SANCIONES:

- 1) En el caso de incumplimiento al presente Reglamento, por parte del Propietario, el Comité Ejecutivo aplicara las siguientes sanciones:

INFRACCION

- | | |
|----------------------|--|
| A) Obras autorizadas | No se podrá iniciar la construcción. |
| B) Obras en proceso | Detención de los trabajos de construcción |
| C) Obras terminadas | Suspensión total del suministro del servicio de agua |

- 2) A la falta de pagos de dos trimestres, se procederá a la reducción del servicio.
- 3) A la falta de pagos de tres trimestres, se procederá al a suspension del servicio.

TARIFAS

- 1) Todo propietario quedara sujeto al régimen de servicio medio y las tarifas establecidas debiendo efectuar su pago dentro de los siguientes quince días a la fecha de facturación trimestral correspondiente.
- 2) El recibo trimestral quedara integrado por los consumos base de cada mes, mas el consumo adicional que en el mes correspondiente se haya generado en base

a las tarifas autorizadas. También podía ser por cuota fija establecida por Comité Ejecutivo.

- 3) El Comité Ejecutivo en funciones deberá efectuar por lo menos una revisión anual a las tarifas establecidas con el objeto de adecuar y aprobar estas en función de las facultades que el Reglamento General del Fraccionamiento le otorga.
- 4) Por la falta de pago oportuno, independientemente de las sanciones establecidas en este Reglamento, procederán recargos e intereses que el retraso genere en base a las tasas vigentes en el momento.
- 5) Cuando un propietario tenga la propiedad de dos o más lotes contiguos, comprados estos con Escritura Notarial, se integrará como un solo lote a efecto de obtener su consumo base. Quedará a criterio del propietario instalar un solo medidor para todos sus lotes uno por cada lote conforme sea su conveniencia.
- 6) La Asamblea General es el Única órgano facultado para cambiar el factor para la obtención del consumo base de cada lote.

DEL USO DEL AREA DE RECREACION

CAPITULO I

DEL USO DE AREAS VERDES POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS E INVITADOS

ART 1.- Para obtener el carácter Usuario del área de recreación el propietario deberá estar al corriente de sus obligaciones con el Fraccionamiento y los visitantes previamente aprobado su ingreso con las excepciones enunciadas a continuación.

- a) El uso de las instalaciones será únicamente para residentes y visitantes.
- b) El fraccionamiento “Real Providencia” bajo ningún concepto será responsable de los accidentes que pudiesen ocurrir dentro de sus instalaciones.

ART 2.- Sera obligación para todos los usuarios:

- Acatar los acuerdos tomados por la Asamblea General, las disposiciones de este Reglamento y las normas complementarias que para el debido cumplimiento de sus tareas formule el Comité Ejecutivo responsabilizándose de que sus familiares e invitados también acaten dichas disposiciones y normas.
- Evitar el mal uso, deterioro y destrucción de las instalaciones, mobiliario, equipo y en general de todos los bienes que constituyan el patrimonio de la Asociación. Los varios causados por el mal uso serán cubiertos en su totalidad por el causante de los mismos.
- Las instalaciones deberán ser usadas de acuerdo a los Reglamentos en vigor.
- Observar siempre una conducta digna y tratar con cortesía y respeto a todos los asociados, sus familiares e invitados, así como el personal administrativo y operativo.
- Asistir a las Asambleas Generales que se celebren y desempeñar con toda voluntad y propiedad los puestos y comisiones que les hayan sido encomendados por la Asamblea General y el Comité Ejecutivo.
- Proporcionar al Comité Ejecutivo o a la Gerencia General los datos y documentos, personales y de sus familiares, necesarios para la integración de los expedientes, elaboración de identificaciones y controles necesarios para la seguridad y orden en nuestro desarrollo.

CAPITULO II

DEL COMITE EJECUTIVO

ART 3.- La autoridad OBLIGADA para vigilar el cumplimiento y ejecución de este Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea General que lo complementa es el Comité Ejecutivo del Fraccionamiento.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

CAPITULO III DE LOS REGLAMENTOS

ART 4.- El presente Reglamento y las normas complementarias que formule el Comité Ejecutivo constituyen las bases de los derechos y obligaciones de los Asociados y solamente podía ser modificado o adicionado por aprobación de la Asamblea General.

ART 5.- De presentarse situaciones especiales debido a la interpretación de estos Reglamentos o al surgimiento de conceptos no especificados en el mismo, será facultad del Comité Ejecutivo el estudio y evaluación del concepto para dictaminar el particular.

CAPITULO IV DE LAS CUOTAS

ART 6.- Para que el área de recreación funcione adecuadamente y sus servicios sean buenos y eficientes, todos los Asociados deberán cubrir puntual e íntegramente las cuotas del Fraccionamiento, siendo estas las acordadas y aprobadas por la Asamblea General o por el Comité Ejecutivo.

ART 7.- Las cuotas ordinarias se fijarán de acuerdo a un presupuesto de egresos que incluirá todas las partidas que serán requeridas para una eficiente operación, revisándose cada vez que sea necesario para los incrementos en insumos y mano de obra que incidan en cualquiera de los reglamentos del presupuesto de egresos.

ART 8.- Cuando se presente la necesidad de hacer erogaciones especiales, independientemente del mantenimiento y conservación, tales como adquisición de mobiliario y equipos ajenos a una reposición normal, adecuaciones, modificaciones o crecimiento de los inmuebles existentes, así como cualquier innovación o mantenimiento mayor no contemplado en el presupuesto de egresos, se establecerán aportaciones o cuotas extraordinarias, para lo cual se tendrán que cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Toda proposición de aportación o cuota extraordinaria se fundará en detallado análisis acompañado de los presupuestos y programas necesarios que justifiquen los beneficios a recibir por parte de los asociados.
- b) La propuesta será presentada en Asamblea General para su discusión y votación. De ser aprobada dicha propuesta, será de carácter obligatorio para todos los Asociados incluyendo ausentes y disidentes.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

ART 9.- Las cuotas ordinarias se cobrarán trimestralmente y por anticipado, contándose los mismos a partir del primero de enero de cada año, debiéndose cubrir dentro de los primeros diez días de cada trimestre. Una vez transcurrido esta plaza, se cobrarán intereses moratorios en fundamento de la tasa TIIE.

ART 10.- El pago de las aportaciones a cuotas extraordinarias aprobadas dentro del plazo acordada en la Asamblea General para el Comité Ejecutivo y para aquellos que no hayan hecho su pago dentro de esta plaza tendrán que pagar intereses moratorios de acuerdo al Art. 9 del presente Reglamento.

CAPITULO V DEL USO DE LAS INSTALACIONES

ART 11.- El uso de las instalaciones será exclusivo para los propietarios e invitados que sean tenedores de uno o más certificados de aportación, sus cónyuges y sus hijos solteros de matrimonio. Podrán también hacer uso de las instalaciones los invitados de los Asociados, con las limitantes y bajo los términos de estos Reglamentos. Para ingresar a la Casa Club es indispensable presentar la credencial que lo acredite a entrar al lugar

ART 12.- El horario para hacer uso de las instalaciones será de las 7:00 a las 20:30 horas con las restricciones que por eventualidad se presenten.

ART 13.- La Casa Club por conducto del Comité Ejecutivo y de su personal administrativo y operativo procurara que impere la máxima seguridad dentro de las instalaciones, pero renuncia a toda responsabilidad por la pérdida de objetos propiedad de los Asociados.

ART 14.- Las cuotas de recuperación, para cualquier tipo de evento, así como las correspondientes a los invitados de los Asociados, serán establecidos por el Comité Ejecutivo.

ART 15.- El Comité Ejecutivo queda facultado para autorizar los eventos que se realizaran. Sin embargo, estos no podrán sobrepasar de seis fines de semana.

- La determinación de las fechas y horarios serian en base a las programaciones de las asociaciones correspondientes y serán debidamente informados a todos los propietarios mediante circular con por lo menos quince días de anticipación.
- Estas actividades serán coordinadas por el Gerente General.
- La persona comisionada deberá enterar al Comité Ejecutivo de los programas para que estos les sean, en su caso aprobados.

ART 16.- Cada una de las áreas estará regida por sus propios Reglamentos, y al igual que toda la reglamentación, tienen obligatoriedad para todos los Asociados, sus familiares e invitados.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

CAPITULO VI DE LOS INVITADOS

ART 17.- Los Asociados podrán llevar invitados la área de recreación apegándose a las siguientes condiciones:

- a) Los Asociados tendrán derecho preferencial al use de las instalaciones con respecto a los invitados y sujetándose a lo que estipulen los Reglamentos específicos de cada área.
- b) Para que un invitado tenga acceso a las instalaciones, deberá de estar acompañado de un Asociado anfitrión para su registro en las oficinas administrativas, o bien haber sido registrado con anticipación por el anfitrión, si es que el Asociado anfitrión lo espera dentro de las instalaciones.
- c) Cada Asociado, estando al corriente de sus pagos, podrá llevar a los invitados al área de recreación.
- d) De presentarse el caso de comportamiento indebido, varios a los inmuebles o los equipos por parte de algún invitado se solicitará al Asociado el retiro de dicha o dichas personas, haciéndosele al Asociado un extrañamiento y en su caso el cobro de las reparaciones efectuadas por los varios causados.
- e) De cometerse alguna infracción a lo antes seria lado, el socio anfitrión se hará acreedor a una sanción que el Comité Ejecutivo dictamine de acuerdo a los estatutos y reglamentos vigentes.
- f) El Comité Ejecutivo podrá modificar temporalmente lo establecido en los incisos C y E, debiendo informar oportunamente a los Asociados mediante una circular.

CAPITULO VII DE LAS SANCIONES

ART 18.- Las sanciones aplicables a los Asociados y/o sus familiares las determinara el Comité Ejecutivo y pueden consistir de acuerdo a la magnitud de la infracción en amonestación, suspensión temporal y suspensión definitiva. Los casos de suspensión temporal o definitiva no eximen al asociado titular del pago de sus cuotas. Las causas que pueden dar motivo a la sanción son:

- a) Falta al cumplimiento de los Reglamentos.
- b) Atentar contra la moral y las buenas costumbres, así como la integridad y la dignidad de otro asociado y sus familiares e invitados.
- c) Agredir de palabra y/o físicamente a otro Asociado, sus familiares, invitados o alguno de los empleados
- d) Perjudicar los intereses y el buen nombre de la Asociación.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

- e) Causar algún destrozo a los inmuebles o ser causante directo de la descompostura de alguno de los equipos, maquinaria o herramienta.
- f) El incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas por la Asamblea General o el Comité Ejecutivo.
- g) Causar accidentes por negligencia u omisión al Reglamento
- h) De presentarse alguna falta no tipificada en este Reglamento se turnará al Comité Ejecutivo para su estudio y dictamen.

ART 19.- Las amonestaciones o suspensiones determinadas serán comunicadas al Asociado por escrito y serán dictaminadas y formuladas por el Comité Ejecutivo a través de la secretaria del mismo. Los casos de suspensión temporal o definitiva no eximen al Asociado titular del pago de sus cuotas.

ART 20.- La suspensión definitiva será comunicada al Asociado, por escrito, por el Comité Ejecutivo en pleno.

ART 21.- Los socios afectados por la sanción podrán solicitar por escrito, dentro de los diez días siguientes a la fecha de recepción de la comunicación la reconsideración de las sanciones impuestas, lo que ameritara en su caso la ratificación o rectificación (de existir fundamentos que avalen) si es aprobada previo estudio de los respaldos.

ART 22.- Los socios afectados podrán recurrir a la última instancia representada por la Asamblea General de asociados, pero en tanto se retina y dictamine la Asamblea, el afectado deberá acatar los términos de sanción que se le haya impuesto.

DE LOS ASUNTOS GENERALES

ART 23.- El Comité Ejecutivo podrá nombrar las comisiones que consideren pertinentes. Las funciones que deberán ejercer serán:

- a) Elaborar Reglamentos adicionales, solicitar adicción, modificación o derogación de alguno de los artículos específicos contemplados en los presentes Reglamentos a la Asamblea General.
- b) De ser solicitado, en virtud de la proyección de la rama específica de actividades, deberán presentarse proyectos o planes de trabajo.
- c) El presidente del Comité Ejecutivo deberá pertenecer a todas las comisiones y en su caso tendrá voto de calidad para cualquier votación.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

d) Los incisos A, B, C, Y D de este artículo no podrán contravenir a lo dispuesto y estipulado para los Reglamentos.

ART 24.- Los puestos que desempeñan los asociados en las diversas funciones de la dirección, comisión, administración u otras serán invariablemente a título honorífico.

ART 25.- Únicamente el presidente del Comité Ejecutivo está autorizado para dar Ordenes al Gerente General, Personal Administrativo, y en su caso, al Personal Operativo. El Gerente General será el encargado de elevar el control general de Personal Administrativo y Operativo para todos los servicios. El asociado que observe alguna anomalía o sea objeto de alguna falta por parte de cualquiera de las personas de servicio de la área de recreación, deberá presentar sus quejas directamente a la Gerencia General por escrito, para su evaluación y determinación de la sanción correspondiente.

ART 26.- Además de las disposiciones que quedan determinadas en este Reglamento, podrán ser ampliadas por las que fijen las diversas comisiones que integre el Comité Ejecutivo tales como:

- a) Reglamento para el uso del área de recreación.
- b) Reglamento para el uso de los baños.
- c) Reglamento para el uso del quiosco, áreas verdes, áreas comunes y juegos infantiles.

ART 27.- Con motivo de conservar las condiciones de higiene y limpieza, así como evitar molestia a los Asociados, esta estrictamente prohibido Elevar mascotas al interior de las instalaciones.

ART 28.- Debido a que las instalaciones del salón de usos múltiples son para convivencia familiar, se prohíbe introducir cualquier tipo de arma, ya sea de fuego o punzo cortante y hacer uso de las instalaciones para cualquier otra actividad diferente a la que fue proyectada. La persona que infrinja este artículo será suspendida indefinidamente.

ART 29.- Se deberán observar conductas adecuadas, guardar el debido respeto a las personas que se encuentren en las instalaciones y respetar los Reglamentos Generales, así como específicos para las diferentes áreas comunes.

REGLAMENTO PARA EL USO DE MOTOCICLETAS DE USO RECREATIVO

OBJETIVO: Establecer las normas para el uso de motocicletas tipo recreativo dentro del Fraccionamiento en cuanto a velocidad, ruido, horarios, edad de usuarios, lugares, registro, etc. responsabilidad y restricciones.

- 1.VELOCIDAD:** La velocidad máxima es la establecida por la circulación de vehículos del Fraccionamiento (20km/hora).
- 2.USO:** El uso de las motocicletas se limitará únicamente para la transportación de la vivienda a la salida del Fraccionamiento y viceversa.
- 3.EDAD:** La edad de los usuarios deberá ser de 18 años cumplidos. También se permitirá el uso a personas menores de 18 años siempre y cuando se hayan registrado a la Administración, firmando una carta responsiva por parte de los padres del usuario.
- 4.LUGARES:** Se podrá hacer uso exclusivamente en las avenidas internas del Fraccionamiento. No se permite circular por banquetas, terrenos baldíos, jardines de las casas o áreas de estacionamiento comunes.
- 5.REGISTRO:** Todas las motocicletas que se destinen al uso recreativo deberán registrarse en la Administración presentando carta responsiva firmada por los propietarios, donde estos se hacen responsables de todos los daños físicos y materiales que pudieran llegar a ser causados por el uso de la motocicleta. La Gerencia General no podrá emitir un fallo sobre la culpabilidad en los incidentes.
- 6.RESTRICCIONES:** Esta concesión es exclusivamente para propietarios y familiares que viven dentro del Fraccionamiento permanentemente, así como para visitantes que establecen su estancia dentro de la vivienda del propietario en forma temporal.
- 7.EQUIPOS:** TODA PERSONA QUE CIRCULE DENTRO DEL Fraccionamiento en motocicleta, cuatrimotor, kart etc. deberá utilizar su casco protector.
- 8.SANCIONES:** Cualquier infracción cometida en contra de las normas establecidas harán acreedor al usuario a una multa del 15% de la cuota en primera instancia y en su segunda instancia será el 30% más la suspensión definitiva del uso del vehículo.

REGLAMENTO DE ARBOLADO

El arbolado y los arbustos del Fraccionamiento son un patrimonio de todos los que aquí habitamos. Son generadores de oxígeno y sombra necesaria en tiempos de calor, albergue de aves y creador de una atmosfera agradable deben ser cuidado y protegido para las generaciones futuras.

1. Cada propietario tendrá a su cargo el cuidado, riego y conservación de los árboles y arbustos plantados en su propiedad.
2. Todos aquellos propietarios que inicien la construcción o remodelación de su casa deberán revisar que arboles plantar y planear cuidadosamente la ubicación de aljibes y drenajes para evitar que las raíces de los árboles representen un peligro para su vivienda.
3. Bajo ninguna circunstancia ningún árbol o arbusto será removido, talado o arrancado sin la debida solicitud y autorización del Gerente General.
4. En caso de que a juicio del propietario la presencia o crecimiento excesivo de un árbol (raíces o ramas) ponga en riesgo de daño a las personas o estructuras de la vivienda, deberá notificarse por escrito al Gerente General. Su petición será evaluada y resuelta en un plazo máximo de quince días hábiles.
5. En caso de reemplazo de un árbol, las especies contempladas son: sauces, magnolias, fresnos, lluvia de oro, arrayanes, atmosféricas, tabachines y jacarandas. Si deseara otra especie no contemplada en el Reglamento deberá seguirse por medio de una solicitud al Gerente General quien tendrá la decisión y su fallo será inapelable.
6. No se permitirán árboles que puedan representar un peligro de daño (tales como palmas con punta o arboles con espinas) o lesión a las personas que transitan por la acera.
7. Cuando la remoción completa de un árbol sea autorizada por el Gerente General, el costo del corte, acarreo y manejo de troncos y ramas será cubierto íntegramente por el propietario solicitante. Por ningún motivo se permitirá arrojar a lotes baldíos el árbol o arbusto removido.

SANCIONES

- A. Se impondrá una multa de hasta veinte mil pesos a aquel propietario, rentista, jardinero o empleado que utilicen productos químicos o cualquier otro producto para secar un árbol o arbusto donde quiera que éste se encuentre.
- B. Al que dañe gravemente un árbol al extremo de que el resultado sea la pérdida total.

- C. Al que corte, arranque, trasplante un árbol sin autorización previa del Gerente General.

REGLAMENTO PARA VISITAS DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO

- A. PRIMERO: El propietario anfitrión, deberá entregar a vigilancia, un listado con los nombres de sus invitados para el control de los ingresos, agilizar el procedimiento de entrada y evitar que se haga la llamada correspondiente para solicitar la autorización para el ingreso de cada invitado.
- B. SEGUNDO: Con objeto de evitar molestias a los propietarios vecinos a donde se lleve a cabo la reunión, el propietario anfitrión deberá solicitar a sus invitados el buen comportamiento.
- C. TERCERO: Siendo un número mayor a 50 invitados jóvenes o 100 adultos, se deberá contratar un elemento de seguridad que ayude al buen desarrollo de la fiesta o reunión.
- D. CUARTO: Los coches de los invitados no deberán bloquear cocheras de las casas vecinas, no deberán estacionarse sobre las banquetas, lotes baldíos y deberán respetar todas las zonas señaladas en color amarillo, esquinas, gloriets, etc. Para evitar molestias a los vecinos.
- E. QUINTO: Los invitados deberán permanecer dentro del domicilio, quedando prohibido permanecer en calles, banquetas o áreas privadas de las casas vecinas e ingerir bebidas de cualquier índole en las áreas mencionadas. De presentarse esta situación, los elementos encargados de la seguridad harán solicitud a las personas que se introduzcan al domicilio, de no tener una respuesta positiva y en caso de reincidencia, se solicitara a los invitados que no cumplan con este punto, se retiren del Fraccionamiento.

DE LAS SANCIONES:

- F. De presentarse eventos que vayan en contra de lo tipificado en el presente reglamento, se sancionara al propietario con un trimestre de la cuota de mantenimiento correspondiente al lote de su propiedad, y en caso de reincidencia con dos trimestres de la misma cuota, independientemente y en su caso, de la reparación de los daños causados.

REGLAMENTO DEL PERSONAL DE SERVICIO

PRIMERO: Todas las personas que presten sus servicios particulares (personal de servicio) dentro del Fraccionamiento deberán estar registradas en la Gerencia y tener su credencial que los acredite como tales.

SEGUNDO: Todo el personal del servicio deberá contar con su gafete de identificación. Al ingresar al Fraccionamiento deberán entregarlo a vigilancia y al momento de su salida deberá recogerlo. Si el propietario no desea que su personal tenga un gafete, este deberá pasar por ellos (as) al ingreso del Fraccionamiento y deberá autorizar su salida.

TERCERO: El propietario patrón será responsable y deberá responder de la conducta y sus consecuencias de las personas a su servicio.

CUARTO: No podrán salir del Fraccionamiento los menores de edad, hijos de propietarios, salvo con autorización expresa del padre o a madre del menor y de preferencia por escrito.

QUINTO: No podrán ingresar en taxis cuando el propietario se encuentre ausente de su casa. Tampoco podrán permitir el ingreso de familiares o amistades sin el consentimiento previo del propietario.

SEXTO: El propietario se reserva al derecho de negarle el acceso a todo trabajador que tenga en su contra, o se tenga conocimiento de la existencia de una denuncia del tipo penal o cuando éste tenga antecedentes penales.

SEPTIMO: Es obligación del propietario solicitar la expedición del gafete del personal a su servicio, así como reportar a la Gerencia, la cancelación de dicho registro ya que mientras este registro aparezca en el sistema, el propietario seguirá siendo responsable del más uso que se le dé.

REGLAMENTO PARA POSESION Y CONTROL DE MASCOTAS

PRIMERO: Las mascotas deberán ser de las llamadas domesticas: gatos, conejos, perros, pericos etc. y que no sean ruidosas ni molestas para los vecinos.

SEGUNDO: Todas las mascotas deberán ser registradas en la Gerencia General del Fraccionamiento, para en su caso, entregar el debido reporte a su propietario de cualquier evento en el que se vea involucrada su mascota y que sea de las previstas en el presente reglamento.

TERCERO: Bajo ninguna circunstancia se permitirán animales que por su naturaleza representen un peligro para los habitantes de la comunidad tales como perros entrenados para el ataque, pelea o seguridad, (o cualquier otra actividad que no sea la de cumplir como mascotas o perros de compañía) leones, tigres, serpientes etc.

CUARTO: En relación a los perros solo se aceptarán aquellas razas catalogadas como mascotas por el American Kennel Group, organismo mundial encargado de la clasificación y reconocimiento de perros y que a continuación se definen:

1. Se consideran adecuados los siguientes grupos:

- A. Perros de muestra como los son diferentes tipos de Pointer y diferentes tipos de Cocker.
- B. Perros de juguetes como Chihuahueño, Maltes, Pekinés y diferentes tipos de perros miniatura
- C. Perros de compañía como Sharpei, Poodle, Spaniel tibetano y Labrador.

2. Los grupos no adecuados para mascotas son los siguientes:

- A. Perros de rastreo y sabuesos como Afgano, Harrier, Chow Chow, Wolfhound Islandés, Dálmata.
- B. Perros de trabajo como Akita, San Bernardo, Alaska, Malamout, Samoyedo, Bóxer, Husky Siberiano, Schnauzar estándar, Gran Danés, Mastín, Dóberman, Rottweiler.
- C. Toda clase de Terrier como lo son el Bull Terrier, Terrier Americano, australianos, Irlandés e incluso en miniatura.

- D. Toda clase de tipo pastoreo como lo son el pastor alemán, pastor australiano, diferentes tipos de Colliers, pastor polaco y perro ovejero belga.

En conclusión, los perros incluidos entre los adecuados para mascotas serán admitidos en el Condominio y los llamados no adecuados quedan prohibidos para ingresar en nuestro Fraccionamiento.

QUINTO: No se permite la reproducción o criaderos de ninguna clase de animales.

SEXTO: Es de suma importancia que el área destinada a las mascotas tenga las condiciones de higiene para evitar problemas a los vecinos.

SEPTIMO: Se prohíbe el uso de terrenos baldíos para ubicar jaulas, perros, etc. Destinados a alojar cualquier tipo de mascotas.

OCTAVO: La mascota que sea ruidosa, que genere y represente molestias a los vecinos, se encuentre sin control o que represente peligro para los habitantes del Fraccionamiento deberá ser retirada definitivamente del Fraccionamiento.

NOVENO: La mascota que se localice dentro del Fraccionamiento sin su propietario, será recogida por el personal adscrito al mismo o por el personal especializado que para efecto se contrataría y se retirara del Fraccionamiento.

DECIMO: De presentarse el caso de un ataque de cualquier índole a otra mascota o residente, el propietario de la mascota agresora se RESPONSABILIZARÁ por todos los gastos y reparaciones que del ataque pudiera derivarse, del RETIRO inmediato de dicha mascota del Fraccionamiento y de cualquier responsabilidad que de este evento pudiera desprenderse.

DECIMO PRIMERO: De darse el caso de que alguna mascota al estar paseando con su propietario y se pierda el control de la misma invada alguna propiedad particular y esto genera alguna agresión en **su** contra, la responsabilidad recaerá en el propietario de la mascota que invadió la mencionada propiedad particular.

DECIMO SEGUNDO: Toda mascota que en o sin la presencia de su propietario invada alguna propiedad particular, será recogida por el personal del Fraccionamiento o personal especializado que para tal efecto contarte, siendo responsabilidad total del propietario de la mascota que invada al igual que lo mencionado en el artículo anterior todos los gastos que en su caso generen. Asimismo, de existir alguna agresión de cualquier índole de la mascota invasora, esta también será responsabilidad absoluta del propietario de la misma.

FRACCIONAMIENTO “REAL PROVIDENCIA”

DECIMO TERCERO: Las mascotas al salir a la calle deberán ser llevadas por sus propietarios con su respectiva correa, collar de identificación en el cual incluya la constancia de vacunación.

DECIMO CUARTO: De capturarse una mascota sin collar que contenga los datos mencionados en el artículo anterior, será entregada a la clínica veterinaria para que esta disponga de ella como considere pertinente, y los gastos correrán a cargo del propietario.

DECIMO QUINTO: El propietario al pasear sus mascotas dentro del Fraccionamiento deberá de tener cuidado de recoger la materia fecal que pudiera dejar la mascota al momento del paseo, ya sea en calles, banquetas, jardines de las casas habitación o lotes baldíos.

DECIMO SEXTO: Cualquier situación que se presente y no se encuentre contemplada en este reglamento será analizada por el Comité Ejecutivo.

DECIMO SEPTIMO: Queda estrictamente prohibido tener animales de granja.

SANCIONES

Se impondrá una sanción económica por el importe de un trimestre de la cuota de mantenimiento a quien viole cualquiera de los artículos de este reglamento.

TRANSITORIOS

Quando el Comité Ejecutivo realice concesiones en las diferentes áreas por así creerlo conveniente, estos deberán de hacerlo saber a través de un comunicado a los propietarios y residentes a la brevedad posible. Será responsabilidad del Comité Ejecutivo saliente el que la Asamblea General, derogue o continúe otorgando las concesiones.