

# **REGLAMENTO GENERAL**

## **Fraccionamiento Hacienda Santa Cruz**

### **CAPITULO 1**

#### **1.1 OBJETIVO DEL REGLAMENTO**

- I. El presente reglamento tiene como finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del Fraccionamiento Hacienda Santa Cruz, velando además por la mejor conservación de los bienes y áreas comunes, el aseo, la seguridad, estética, plusvalía y salubridad del Fraccionamiento, el correcto funcionamiento del protocolo de seguridad del Ingreso y Egreso, para resguardar y privilegiar la seguridad y bien estar colectivo, para así aumentando la plusvalía general y particular del Fraccionamiento.
- II. Como comunidad lograr una mejor y sana convivencia entre los residentes a partir de una base regulada, misma que el colono, propietario o inquilino ha aceptado por tener una propiedad bajo Régimen de Condominio, en donde se establece un margen de conducta, apelando al buen juicio y buena voluntad de cada uno de los condóminos para el cumplimiento del mismo y con la responsabilidad de asumir lo que se derive en el caso de romper de alguna forma con la armonía y seguridad en cualquier aspecto, ya sea, general y/o particular del condominio.
- III. Cada propiedad con el tiempo va adquiriendo mayor valor y esto se le conoce como plusvalía, y solo se logrará cuando esté en un condominio de vecinos con valores esenciales.

#### **1.2 DISPOSICIONES GENERALES Y OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO INTERNO:**

- I. Dicho reglamento se rige por los artículos, 1001 al 1038 del Código Civil para el Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el día, veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y cinco. Por las resoluciones tomadas en las Asambleas de Condóminos ya sean ordinarias o extraordinarias. De acuerdo al Código Civil del Estado de Jalisco, el presente reglamento interno, regula de manera particular, lo referente de la avenida santa cruz del

fraccionamiento Hacienda Santa Cruz, municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y modifica los anteriores existentes una vez que sea aprobado por la asamblea de condóminos y su elaboración se fundamenta tanto en los preceptos legales que contiene el código civil de Jalisco, como en el régimen de propiedad en condominio horizontal y normas generales.

- II. El desconocimiento del presente reglamento NO EXIME a ninguna persona del cumplimiento del mismo, ya sea condómino (propietario o inquilino) y cualquier persona ajena al condominio.
- III. El desconocimiento del presente reglamento NO EXIME a ninguna persona del cumplimiento del mismo, ya sea condómino (propietario o inquilino) y cualquier persona ajena al condominio.
- IV. El abandono o renuncia a usar determinados bienes comunes y/o servicios NO libera al condómino o al inquilino de las obligaciones que le imponga la Escritura Constitutiva del Fraccionamiento, La Ley, este Reglamento y las escrituras de venta correspondientes. El propietario de cada vivienda está obligado a estar al corriente en toda cuota de mantenimiento que se tenga en el fraccionamiento, aun y cuando la propiedad se encuentre deshabitada.
  - a. Las personas que incumplan este reglamento son responsables de los daños y perjuicios hasta su reparación satisfactoria aprobado con el Consejo de Administración que con ello causen, así como de las consecuencias que del incumplimiento se deriven sea propietario o inquilino, por ello, lo No previsto en el reglamento podrá ser atendido por el consejo de administración, así como con la Comisión encargada de la vigilancia de la aplicación del presente reglamento. En cualquier falta cometida, el Consejo de administración en conjunto con el comité de vigilancia, podrán imponer amonestaciones y/o sanciones económicas que podrán ir del equivalente de 1 a 12 meses de cuota de mantenimiento, según acuerden ambos consejos.
- V. Amonestaciones y sanciones: la administración podrá entregar al residente propietario o inquilino según sea el caso, una amonestación o sanción por infracción al reglamento, dando seguimiento a que se cumpla, en el caso de que sea inquilino el poseedor en ese momento, y este cometió alguna falta que más adelante se describirán, y el mismo no quiera cubrir, entonces se podrá imponer las sanciones correspondientes directamente a él o los propietarios del inmueble en donde vivan dichos inquilinos y las sanciones económicas podrán ir desde 1 hasta 12 cuota de mantenimiento vigente a la fecha que cometió la

falta y en caso de reincidir, se le impondrá una sanción del equivalente a Uno a Cien meses de cuota de mantenimiento. Con excepción de los puntos en donde NO APLICA AMONESTACION y que esté establecida una sanción económica directa y todo aquello que sucediera, que no esté dentro de este reglamento, pero que por la gravedad tuviera que ser atendido por el consejo de administración y consejo de vigilancia, dichos casos a continuación se enuncian.

- VI. Sanciones Económicas: Toda sanción deberá ser pagada dentro de los 15 días posteriores a la sanción o según se acuerde el compromiso de pago con el consejo de administración posteriormente tendrá que firmar un pagare equivalente al daño ocasionado y otro por el valor de la multa mismo que se regresará cuando se repare el daño ocasionado y en caso de no cumplimiento de pago, se procederá a bloquear los controles de acceso al fraccionamiento, por ser adeudo directo al fraccionamiento.
- VII. En caso de ser necesario, el consejo de administración dará vista a la autoridad municipal de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, para aplicar un procedimiento coactivo.
- VIII. Cada condómino es responsable de la vigilancia general del fraccionamiento, por tanto, todo condómino que note una infracción al reglamento en cualquier área del fraccionamiento, es importante reportarlo al administrador, recordando que el administrador deberá atender todo reporte anónimo (para salvaguardar la sana convivencia entre los vecinos) Señalando el administrador al condómino que cometió la falta, dicha situación que pudiera estar causando daño, conflicto o incomodidad a uno o más condóminos, el administrador podrá consultar dicha situación con los consejos existentes y se procederá a consecuencia de la falta cometida. Toda controversia que surja deberá sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración
- IX. Todo condómino propietario que rente su propiedad tiene la obligación de entregar el reglamento a su inquilino y advertirle del cabal cumplimiento del mismo, así como sus consecuencias si este llega a transgredirlo sirviendo el presente instrumento para que se contribuya a la sana convivencia y el respeto a la comunidad que se integra. Si el inquilino constantemente afecta al fraccionamiento, la administración podrá pedir la intervención del propietario, debiendo éste, colaborar en todo momento en salvaguardar la estabilidad del Condominio en donde se encuentra su propiedad, motivo por el cual más

adelante se enunciarán las cláusulas forzosas que deberá de respetar irrestrictamente el inquilino, así como el condómino propietario

- X. Todo condómino que rente una propiedad dentro del fraccionamiento, tiene la responsabilidad de estar al pendiente de que la vivienda NO cuente con algún adeudo y en su caso estar notificando al propietario sobre algún aviso o notificación que hubiere en temas del mismo, ya que la responsabilidad de la vivienda es de ambos.
- XI. Cuando el propietario haya arrendado su vivienda, queda limitado respecto al uso de las áreas comunes para el propietario, salvo que el inquilino dé su aprobación para el uso de las mismas y estando el inquilino presente durante su uso, ya que, de presentarse alguna situación de amonestación o sanciones, es el inquilino obligado solidario al pago de las mismas.

### **1.3 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ASAMBLEAS**

#### **1.3.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

- I. Los propietarios facultaran a por lo menos dos personas por coto, para que formen parte de la mesa directiva, para que en su nombre y representación voten los acuerdos correspondientes al mejoramiento integral de la seguridad de la entrada principal del fraccionamiento, así como el cuidado y mantenimiento de la Avenida Hacienda Santa Cruz, y estos representantes están obligados a notificar al propietario o inquilino, todo lo relacionado con asambleas, juntas, minutas, convocatorias o cualquier cambio que hubiera en la asociación.
- II. Es obligación de los miembros de la mesa directiva acudir a las asambleas convocadas, pues se convoca a la primera y segunda convocatoria, motivo por lo cual no es excusa, faltar u abstenerse de las mismas, ya que se trata de salvaguardar un bien jurídico tutelado por la ley y el derecho a la propiedad privada como mexicanos o naturalizados, conforme a nuestra constitución política vigente.
- III. El consejo de administración se integrará con el número de miembros que se señalen en el reglamento.

- IV. Para ser consejero se requiere ser condómino de alguna propiedad del fraccionamiento, vivir en el fraccionamiento y estar al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento externo e interno.
- V. El cargo de consejero es indelegable y honorario y se conformara con al menos 3 personas con los siguientes puestos: Presidente, Tesorero y Secretario. Además de estos puestos se pueden agregar el Vicepresidente, Comisario, y Vocales.
  - a) Presidente: Es el representante legal, quien preside juntas y supervisa las actividades generales.
  - b) Tesorero: Administra las finanzas, registra la contabilidad, elabora informes económicos y gestiona los fondos.
  - c) Secretario: Lleva el archivo documental redacta actas, custodia libros y gestiona registro de asistencias de los representantes.
- VI. El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones
  - a) Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración.
  - b) Reunirse cuando menos una vez al mes para los pendientes que haya en la Asociación
  - c) Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones
  - d) Rendir la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores, así como del estado general que guardan los asuntos del fraccionamiento y su posición financiera

### **1.3.2 ASAMBLAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS**

- I. Las asambleas ordinarias se reunirán cuando menos una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos siguientes:
  - a) El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera.
  - b) Elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales.
  - c) Designación del administrador

- d) Aprobación de presupuestos de los ingresos y egresos para el siguiente año.
- II. Las asambleas extraordinarias se reunirán en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes:
  - a) Modificar el reglamento de condominio
  - b) Realizar obras voluntarias o de mejoramiento
  - c) Transformar o disponer de los bienes comunes
  - d) Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio
  - e) Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo
  - f) Pedir al juez obligue a un condómino a la venta de sus derechos
  - g) Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio
  - h) Las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos en la asamblea
- III. Las asambleas serán convocadas por:
  - a) El administrador
  - b) El consejo de administración

#### **IV. CONVOCATORIA Y QUORUM**

- a. Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurren a ella condóminos que representes cuando menos el cincuenta y uno por ciento sobre los derechos del fraccionamiento.
- b. Si no se reune el porcentaje antes señalados, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren asamblea en un plazo no menor de siete días, ni mayor de quince días y ese se efectuará con los que asistan.
- c. Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas con el número de condóminos presentes en la segunda convocatoria.

- d. Por lo que refiere en las asambleas extraordinarias, podrán celebrarse con el número de condóminos que asistan, y los acuerdos serán validos con los presentes.
- e. Los acuerdos tomados en asamblea legalmente constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso a los ocupantes por cualquier título.
- f. La CONVOCATORIA para asamblea ORDINARIA deberá hacerse cuando menos con quince días naturales de anticipación a la fecha en se deba celebrarse
- g. La convocatoria para asamblea EXTRAORDINARIA deberá hacerse cuando menos con veinte días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.
- h. En ambos casos, la convocatoria se fijará en lugares visibles del fraccionamiento en la fecha en que se expida, la convocatoria debe señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lunar de la reunión y los puntos a considerarse.

## **1.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS**

### **1.4.1 USO Y GOCE SOBRE ÁREAS COMUNES**

- I. Cada condómino es copropietario de las áreas comunes y podrá servirse de los bienes de propiedad común y gozar de los servicios e instalaciones generales del Condominio de acuerdo a su naturaleza. Para tener derecho de uso y goce de dichas áreas es indispensable estar al corriente en el pago de las cuotas correspondientes, es decir, NO tener adeudos con la asociación. El condómino deberá abstenerse de usar las instalaciones si se sabe deudor, DE NO ABSTENERSE, conllevaría a una total inconformidad de los demás condóminos que cumplen oportunamente con todo pago en el fraccionamiento ya que estaría disfrutando de algo que no paga y que debería pagar.
- II. El propietario deberá tener el compromiso de dar aviso al administrador y/o consejo de administración sobre los datos para su localización actual, y si en su momento cambiara para tener actualizada dicha información



- III. Es importante tener presente que el derecho de cada condómino tiene un límite, que es el derecho de la otra persona, ya que el vivir en una comunidad, se comparten espacios que todos debemos cuidar y vecinos que respetar, no todos tienen los mismos gustos, horarios ni ocupaciones y, ante todo, el respeto debe prevalecer. Aplicando cada uno, el sentido común como un principio elemental, no hacer a los demás lo que no les gustaría que hicieran con su persona. Derecho a ser tratado con dignidad. Si algún condómino no está de acuerdo con alguna situación, al momento de expresar su punto de vista, este deberá de ser, en todo momento, con respeto y educación, sin agresividad ni violencia, ya sea física o verbal, el condómino en desacuerdo debe respetar la democracia con la que se rige el condominio, es decir, a lo que la mayoría esté de acuerdo. Si esto sucediera durante una junta o asamblea, se le pedirá a la persona que cause conflictos, que cumpla con lo mencionado o que se retire de la sesión. Así evitará confrontaciones innecesarias y ayudará a la correcta y sana convivencia, teniendo como principal propósito tener una comunicación asertiva y eficaz.
- IV. Toda persona que colabore con algún servicio en nuestro condominio, seguridad, mantenimiento y/o administración, deben ser tratados con dignidad y respeto, en todo momento, quien viole dicho punto será acreedor a una multa de 1 a 10 cuotas de mantenimiento vigente, dependiendo de la gravedad inclusive se podrá pedir apoyo policial en caso de ser necesario.

Derecho a usar moderadamente las áreas comunes de la avenida Santa Cruz, con la responsabilidad de coadyuvar en la sana convivencia y la armonía del condominio, ya sea el condómino, sus invitados, familiares, empleados, es decir, cuidar el NO alterar el orden, NI realizar acto alguno que comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio en general Y/O, de uno o más condóminos. Recordando siempre que es un ambiente familiar, son hogares y que es el lugar en el que cada condómino decidió invertir y vivir.

- V. Cada condómino tiene derecho a usar las áreas comunes del fraccionamiento y tener el debido cuidado del mismo, así como colaborar en el orden general del mismo. Todo habitante e invitado debe recordar que el orden y la limpieza es responsabilidad de todos y cada uno que hacemos uso de las áreas comunes. Por lo que a quien se sorprenda tirando basura, se hará acreedor a una multa que va por 1 cuota de mantenimiento vigente. En caso de reincidencia se le aplicara la multa 3 cuotas de mantenimiento vigente



Derecho a recibir visitas y a convivir en las áreas comunes, siendo responsable cada condómino del buen comportamiento de las mismas. Por tanto, antes de organizar una reunión, el condómino anfitrión contemple la revisión de este reglamento interno, para así evitar alguna molestia, faltas o lo que se pudiera derivar durante o posterior a la reunión. En el caso de los eventos, el condómino, de ser necesario, debe hacer partícipe a sus invitados de la observancia al reglamento, para que coadyuven al condómino anfitrión a disfrutar del mismo sin contratiempos ni percances.

#### **1.4.2 VIALIDAD**

- I. Todo condómino tiene derecho a circular por la única vialidad con que cuenta el fraccionamiento y la obligación de respetar el límite de velocidad de 40 km treinta Kilómetros, así como de respetar el sentido de la circulación, aún y con cualquier vehículo motorizado. POR SEGURIDAD DE TODOS Y CADA UNO DE LOS HABITANTES DEL FRACCIONAMIENTO, quien no cumpla con dicho punto será acreedor a una multa que va de 5 cuotas de mantenimiento vigente en caso de reincidencia se le cobrarán 3 cuotas más.
- II. Queda estrictamente prohibido: jugar arrancones, carreras y en general todo tipo de acto con cualquier vehículo motorizado, que ponga en riesgo la seguridad, estabilidad y tranquilidad sobre la avenida del fraccionamiento. La persona que no se apegue a dicho reglamento podrá ser acreedor a una sanción económica de hasta el equivalente a 5 meses de cuota de mantenimiento vigente en caso de reincidencia se cobrarán 10 cuotas de mantenimiento vigente
- III. Derecho a ingresar con vehículos al fraccionamiento, con la responsabilidad de mantener y respetar los límites y los sentidos de circulación. En ningún momento el condómino o sus invitados pueden obstruir y/o entorpecer el libre acceso a los cotos, que se encuentran sobre la avenida Santa Cruz, así como las cocheras de las viviendas que se encuentran sobre la misma, tampoco se deberán estacionar alrededor del camellón central, salvo por causas de fuerza mayor y en caso de ser necesario se podrá solicitar apoyo vial al municipio, para atender la necesidad. Quien viole dicho punto será acreedor a una multa económica de 3 cuotas de mantenimiento vigente.

- IV. Toda persona que se sorprenda en sentido contrario a la circulación sin justificación será acreedora a una multa de 3 cuotas de mantenimiento vigente
- V. No se deberá dejar vehículos estacionados permanentemente en zonas comunes, andadores y áreas de circulación que entorpezcan las mismas, ya que después de 24 horas, el administrador le solicitará al condómino retirar el vehículo y en caso de que el condómino haga caso omiso, se podrá proceder a aplicar amonestación y de continuar con el desacato, se impondrá al condómino una sanción económica que podrá ir de 1 a 3 meses de cuotas de mantenimiento

### **1.4.3 MASCOTAS**

- I. Derecho a tener mascotas y sacarlos a pasear, dichos paseos deberán ser indispensablemente con correa desde antes de salir de su vivienda, debiendo estar sujeto en todo momento por su dueño y este deberá salir con bolsa en mano, para recoger las heces fecales al momento en que se producen. El incumplimiento a la presente se verá acreedor a una sanción y/o multa de 10 cuotas de mantenimiento vigente.
- II. Aun y cuando la mascota esté entrenada el cuidador, en todos los casos, es totalmente responsable de cualquier situación que se pudiera presentar o derivar en el área de la avenida. Cualquier mascota que se vea sin correa, estará sujeta a disposición de Control Animal de Ayuntamiento correspondiente, sin responsabilidad alguna a Administración
- III. Al tener perros debemos contemplar que NO estén ladrando por periodos prolongados ya que pueden derivar en alterar el orden o la vida diaria de uno o más condóminos, tener la responsabilidad de NO tener animales que por razón de especie y tamaño pongan en peligro la seguridad particular y general del condominio, quien viole dicho punto se reportara a control animal para que tomen las medidas necesarias.
- IV. Es fundamental mantener limpio el espacio de nuestras mascotas, cocheras o patios para prevenir la propagación de enfermedades, malos olores e infecciones es de suma importancia garantizar el bienestar no solo de las

mascotas si no de los vecinos. Es importante limpiar diariamente eliminando heces y orines de manera adecuada, quien viole dicho punto será acreedor a una multa que va por 3 cuotas de mantenimiento vigente, en caso de reincidir se cobrarán 5 cuotas además de pedir el apoyo a las áreas correspondientes control y protección animal.

- V. Si se sorprende a algún condómino alimentando a algún animal callejero, se le considerará responsable de dicho animal, en caso de que dicho animal cause algún daño a personas, propiedades o áreas comunes recaerá sobre el condómino que lo alimento y será quien se haga responsable de todos los daños que el animal pueda causar. El objetivo es mantener un entorno seguro y saludable para todos los residentes y la alimentación de animales callejeros pueden atraer más animales y crear problemas de salud y seguridad.

#### **1.4.4 SOBRE UNIDADES PRIVATIVAS**

- I. Por seguridad, cuando se realicen mudanzas éstas, deberán ser de día de 9:00 hrs hasta 20:00 hrs. Presentando una carta autorización de mudanza, por parte de administración, misma que deberá de presentar en el ingreso principal para que le den acceso a ingresar o salir dicha mudanza, esta carta se deberá solicitar con anticipación en la administración de cada condominio y/o en la AC, según sea el caso, ya sea propietario o inquilino, serán los responsables de dejar salir o entrar a los camiones de mudanza según sea el caso o en su defecto si por causas de fuerza mayor fuera de noche deberá tramitar un permiso especial con la administración. Por su seguridad.
- II. Ningún condómino o inquilino, podrá almacenar sustancias peligrosas en su vivienda, ni en ningún espacio del coto, o bien en la avenida Santa Cruz, esto es en ninguna de sus características, por ningún motivo, así como lo relativo a tener y resguardar sustancias tóxicas de cualquier tipo, quien viole dicho punto será acreedor a una multa que va de 1 a 20 cuotas de mantenimiento vigente según sea el caso, además de que se reportará a las autoridades correspondientes
- III. Hacer uso de su unidad en forma ordenada y tranquila, sin realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios. Quien viole dicho punto será acreedor a una multa económica equivalente a 5 cuotas de mantenimiento vigente.

- IV. No vender su unidad sin haber cumplido con tus obligaciones con la Asociación y Condominio según sea el caso. Entendiéndose que el nuevo adquiriente será solidariamente responsable por el pago de ellas, en cualquier caso.
- V. No utilizar la cochera de almacenamiento de ningún tipo de muebles, instrumentos, taller, guarda cachivaches, así como no se podrá utilizar las cocheras como talleres de reparación de ningún tipo, quien viole dicho punto será acreedor a una multa económica equivalente a 3 cuotas de mantenimiento vigente. Recuerden que vivimos en una comunidad en la cual prevalece los buenos hábitos, el orden y la limpieza.
- VI. Se permite hacer reparaciones de instalaciones o servicios comunes en un horario de 9:00 am a 6:00 pm, salvo por causa de fuerza mayor, quien viole dicho punto se le hará llegar un apercibimiento, en caso de que, haga caso omiso será acreedor a una multa económica equivalente a 5 cuotas de mantenimiento vigente.

#### **1.4.5 COMERCIOS**

El objetivo principal es regular el funcionamiento de comercios en el Fraccionamiento Hacienda Santa Cruz esto con el fin de garantizar la convivencia armónica entre los residentes y los establecimientos comerciales.

El uso de suelo comercial, marcado por el H. Ayuntamiento del municipio, es la Avenida Hacienda Santa Cruz.

Bajo la premisa de que el Fraccionamiento Hacienda Santa Cruz se creó como un lugar residencial, con lugares asignados para uso exclusivo comercial previamente señalados es importante que todo aquel que tenga una propiedad dentro del perímetro establecido se rija bajo el reglamento establecido por la asociación, en el cual se estipulan los siguientes puntos:

- I. Conservación de imagen para mantener la plusvalía del Fraccionamiento
- II. Que los negocios establecidos dentro de los hogares respeten fachadas evitando poner anuncios luminosos, propaganda o publicidad

- III. Todo negocio establecido sobre la avenida deberá contar con una ANUENCIA, para que pueda vender sus productos, dicha anuencia deberá de ser firmada por algunos miembros del consejo directivo como lo son: Presidente, Tesorero, Secretario y Comisario, la misma que tendrá que ser renovada por cada consejo administrativo.
- IV. Si algún negocio incumple con el punto anterior, y desea quebrantar el reglamento, su cuota de mantenimiento tendrá un costo de \$50.00 cincuenta pesos, por mt2 mensualmente, hasta que se regule su situación.
- V. Todo negocio se hará responsable de las personas llámese, proveedores o consumidores externos, que ingresen al fraccionamiento, por lo que los propietarios de los negocios tendrán que proporcionar códigos de acceso que les permita ingresar a sus clientes, siendo los negocios responsables de cualquier violación o falta que cometan al interior del fraccionamiento.
- VI. Si algún cliente daña o perjudica a algún residente del Fraccionamiento el comercio será multado con el valor total del daño ocasionado por dicho cliente.
- VII. Dentro de los Condominios deberán llevar a votación de los residentes del mismo, si están de acuerdo en permitir los comercios en el interior.
- VIII. REQUISITOS para establecer un comercio:
  - a. Obtener la anuencia de la Asociación de condóminos del Fraccionamiento Hacienda Santa Cruz para posteriormente obtener el permiso municipal
  - b. Cumplir con los horarios permitidos, esto con el fin de no perturbar la tranquilidad de los demás condóminos
  - c. No afectar la seguridad de los residentes
  - d. Mantener en todo momento limpio y ordenado
  - e. No estacionarse en casas, cocheras ajenas, ni invadir espacios ajenos
  - f. Todo terreno que se desee utilizar para uso comercial, Deberá estar Cercado con muro o malla ciclónica, que no afecte la Vista armónica y plusvalía del fraccionamiento. La cerca debe ser mantenida en buen estado y cumplir con las normas de seguridad y estética establecidas por la Asociación del Fraccionamiento.

- g. Los Negocios deben asegurarse de mantener libres de obstáculos los espacios públicos para garantizar la seguridad y accesibilidad de los peatones y los vehículos.

#### **IX. PROHIBICIONES**

- a. Establecer comercios que generen malos olores, humos o sustancias tóxicas o dañinas para la salud.
- b. Queda estrictamente prohibidos negocios que den mal aspecto, como lo son: puestos ambulantes, cajas de tráiler, contenedores, furgonetas, o camiones de comida. Los negocios que deseen instalarse tendrán que ser en locales establecidos que previamente hayan sido aprobados por el comité de construcción o en casas que cumplan con los requisitos previos mencionados, con la finalidad de conservar la plusvalía de las propiedades.
- c. Realizar actividades que perturben la paz y tranquilidad de los residentes.
- d. Queda estrictamente prohibido colocar puestos, mobiliarios o cualquier otro objeto en la parte externa de los domicilios que obstruyan las banquetas o parte de las calles, así como poner cualquier tipo de publicidad lonas, letreros, luces, etc. Así como publicidad sonora.

#### **X. SANCIONES**

- a. La AC podrá reservar el derecho de verificar el cumplimiento de estas normas y aplicar sanciones a aquellos negocios que no cumplan con lo establecido en este reglamento.
- b. El incumplimiento de alguno de los requisitos, serán acreedores a una multa económica que van de 1 a 20 cuotas de mantenimiento vigente según sea el caso.
- c. Se podrá solicitar al municipio que se le revoque el permiso.

- XI. **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** La cuota para aquellas personas que le den uso de suelo comercial al inmueble, sobre la avenida Hacienda Santa Cruz, pagará la cuota ordinaria x 3. En caso de que dicho negocio abarque 2 o

más lotes, deberá pagar la cuota de mantenimiento correspondiente a cada lote multiplicado por 3.

## CAPITULO 2

### 2.1 OBLIGACION DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO

- I. Todo PROPIETARIO e INQUILINO, está obligados a cumplir con el pago de cuotas de mantenimiento SIN EXCEPCION, esto para sufragar los gastos de seguridad, mantenimiento, y operación de las instalaciones, gastos administrativos y servicios de la Asociación.
- II. Dichas cuotas deberán pagarse en tiempo y forma, ya que de estas dependerá el buen funcionamiento del fraccionamiento, teniendo estas un descuento por pronto pago, si se realiza el pago dentro de los primeros 5 cinco días hábiles de cada mes, la cuota por pronto pago es de \$130.00 (Ciento treinta pesos 00/100 M.N), del 6° día hábil en adelante quedando la cuota normal de \$160.00 (Ciento sesenta pesos 00/100 M.N.) El pago se realizará directamente a la cuenta a la cuenta de la Asociación del Fraccionamiento Hacienda Santa Cruz.
- III. El monto de la cuota de mantenimiento **incrementará anualmente según el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) más 2 puntos porcentuales**, esto significa que si el INPC aumentará un 3% en un año la cuota de mantenimiento aumentaría un 5% en ese año. Es importante tener en cuenta que este aumento anual puede variar dependiendo la situación económica del país y del fraccionamiento.
- IV. Todo residente deberá ir al corriente con todo pago en el fraccionamiento, es decir, SIN ADEUDOS DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO, EXTRAORDINARIA, SANCION O DE DESPERFECTOS, para tener derecho a uso de las áreas comunes, de la avenida principal, si tuvieren adeudo se le bloquear la tag del ingreso principal por consecuente el moroso deberá de bajarse a abrir la pluma con la tarjeta peatonal, en la lectora de morosos e ingresando por el carril de visitantes de igual manera la salida será el mismo procedimiento, si hiciera el condómino algún convenio de pago pero deja de cumplir con el pago del mismo, se procederá a la desactivación también de su tag y se publicará en la lista de morosidad.



- V. Se le considera moroso a aquel residente que NO haya pagado su cuota de mantenimiento en el segundo mes es decir tiene todo el mes corriente para realizar su pago y a partir del día 1 del siguiente mes, se le desactivan los accesos, la tag y app para generar códigos de acceso para las visitas.

## **2.2 OBLIGACION DE PAGO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS**

- I. Se Considerarán cuotas extraordinarias aquellas cuyo objetivo sean los siguientes:
- a. Afrontar una situación de emergencia que ponga en peligro la prestación de servicios al condominio.
  - b. Mejorar sustancialmente un servicio ya existente.
  - c. Añadir un servicio a los que ya se prestan al fraccionamiento.
  - d. Adquirir o reponer bienes de activo fijo.
  - e. Todo aquello que se decida en asamblea de condóminos.
- II. En la asamblea en donde se apruebe dicha cuota extraordinaria se deberán fijar las bases para cubrir el costo de dicha mejora el tiempo en que se debe pagar y el costo del interés mensual moratorio sobre el monto del adeudo que tendrán los condóminos. Dicha obra (proyecto) de mejora quedará sujeta a poderla llevar a cabo con un mínimo de la mitad más uno viviendas, es decir, la mayoría relativa. de acuerdo a las bases fijadas para dicho proyecto en tiempo y forma, el pago de dichas cuotas extraordinarias. Quedando así un remanente en favor para la siguiente mejora para el fraccionamiento.
- III. De acuerdo al artículo 1028 del Código Civil del Estado de Jalisco en donde se especifica que las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que se fije por las dos mayores instituciones de crédito en el país, en préstamos ordinarios a 30 días, según se determine en el reglamento.

## CAPITULO 3

### 3.1 NORMAS GENERALES Y CONVIVENCIA

- I. Todo condómino es responsable de la vigilancia del fraccionamiento en lo general y en lo particular, por lo que cada condómino deberá velar por su seguridad y contribuir en lo que sea necesario para la seguridad del condominio.
- II. El condominio cuenta con un ingreso principal de acceso y salida vehicular del condominio, así como dos puertas peatonales, es responsabilidad de cada condómino verificar que queden cerrados al entrar o salir del fraccionamiento, ya que pone en riesgo la seguridad del fraccionamiento en general y de su propiedad.
- III. Las imágenes captadas con las cámaras de vigilancia ya sean del fraccionamiento y/o propiedad privada, podrán servir como prueba para aplicar las sanciones correspondientes según se requiera, así como las imágenes y/o videos que se compartan los residentes de manera anónima .
- IV. Por seguridad NO se puede jugar con ningún tipo de balón sobre la avenida, podrán hacerlo sobre los terrenos que se encuentren sin obra así se evitan fricciones entre vecinos que se pudieran presentar, en caso de golpes a los carros, romper cristales o ventanas, pegar a una persona, y evitar accidentes automovilísticos y atropellamiento, etc. En caso de algún daño a propiedad privada el causante o padre responsable del menor será quien cubra dichos daños.
- V. Toda persona deberá tener el debido cuidado de las áreas verdes en todo el fraccionamiento, favor de cuidar que los niños NO maltraten, flores, plantas, arboles, etc., a quien se sorprenda dañando alguna planta o árbol, será acreedor a una multa equivalente a 3 cuotas de mantenimiento vigente, además de reparar el daño causado.
- VI. Para conservación de la estética de la avenida principal, se dará un recorrido por parte de los consejos existentes en el condominio, en el mes de ENERO de cada año, para visualizar el estado de la pintura en las fachadas y se dará amonestación al condómino que cuente con la pintura de la fachada en evidente deterioro, para que la pinte en el mes de MARZO de cada año, se dará seguimiento al dicha amonestación el condómino que haga caso omiso de dicha amonestación , podrá ser acreedor a una sanción económica del equivalente a 5 cuotas de mantenimiento y dichos consejos.

- VII. Para conservar la armonía en el fraccionamiento en cuanto a tonalidades de pintura de las fachadas se enviará el Manual de colorimetría correspondiente a cada condominio.
- VIII. Todo proyecto de ampliación y remodelación, deberá ser autorizado por el comité técnico de construcción, para así velar por el concepto arquitectónico del entorno del condominio, El Arquitecto encargado será nombrado por el consejo de Administración vigente.
- IX. Recordando que es un Fraccionamiento, un espacio compartido en donde hay familias, se debe limitar toda acción que sobrepase la forma natural de comportamiento, prevaleciendo el respeto en el entorno. Toda persona que cometa faltas a la moral, hacer pipi o popo, actos vandálicos, todo acto indebido en los espacios comunes del condominio, se hará acreedor a sanción económica que podrá ir del equivalente de 3 meses de cuotas de mantenimiento vigente, si es necesario se solicitará el apoyo a la policía.
- X. Queda estrictamente prohibido el uso o encendido de cualquier tipo de pirotecnia, fuegos artificiales o dispositivos similares dentro del fraccionamiento, esto incluye cohetes, petardos, luces de bengala, barrenos, etc. Quien incumpla dicho punto será sancionado con una multa equivalente a dos cuotas de mantenimiento vigente y en caso de causar algún daño se hará responsable del daño causado en caso de ser necesario se pedirá apoyo a las autoridades municipales.
- XI. NO está permitido, tender ningún tipo de ropa, ropa de cama, toallas, tapetes, etc. en los muros perimetrales, balcones, cocheras, fachadas, raquets, roof-garden, cancel, frente de su casa, etc. ya que alteran la estética del condominio, Si se diera el caso, administración podrá indicar el retiro del mismo y de no pegarse al reglamento se dejaría antecedente con amonestación, de ser reiterativo el compartimiento, podrá ser acreedor a sanción económica de hasta el equivalente a 3 mes de cuota de mantenimiento vigente.
- XII. Serenatas: estas podrán llevarse a cabo, siempre cuidando la tranquilidad de los demás condóminos, por tanto, se permite las tres primeras canciones fuera de la vivienda, al término de las mismas, la serenata deberá ser al interior de la vivienda de la avenida, el horario permitido es hasta las 2:00 am, la persona que no se apegue a dicho reglamento podrá ser acreedor a una sanción económica de hasta el equivalente a 3 meses de cuota de mantenimiento vigente.

- XIII. No se permite el uso de bicicletas, patinetas o cualquier vehículo sobre las áreas verdes, ya que se daña el pasto. De no apegarse al reglamento se impondrá amonestación y de ser reiterativo, podrá ser acreedor a sanción económica de 3 mes de cuota de mantenimiento vigente.
- XIV. Queda estrictamente prohibido: arrancones, carreras y en general todo tipo de acto con cualquier vehículo motorizado, que ponga en riesgo la seguridad, estabilidad y tranquilidad sobre la avenida del condominio. La persona que no se apegue a dicho reglamento podrá ser acreedor a una sanción económica de hasta el equivalente a 3 meses de cuota de mantenimiento.
- XV. Todo condómino que NO se apegue dichas normas será acreedor a amonestaciones y/o sanciones económicas y en caso de reincidir podrá ser acreedor hasta el equivalente a 1 a 10 meses de cuota de mantenimiento vigente
- XVI. Toda aquella situación que no se encuentre especificado en el reglamento, los consejos existentes tienen total y plena facultad para atender lo acontecido y podrán imponer toda amonestación o sanción económica que acuerden, hasta por un máximo del equivalente a 10 meses de cuota de mantenimiento vigente.
- Notas algo que no está bien... REPORTA
  - Ves personas desconocidas... VIGILA Y DE SER NECESARIO PIDE APOYO A LA POLICIA
  - Entrar o salir... CIERRA LAS PUERTAS PEATONALES
  - Si te llega información de la administración LEE Y PARTICIPA DANDO TU OPINIÓN
  - Si tu vecino te está incomodando con alguna acción... DIALOGA, ES UNA HERRAMIENTA AL ALCANCE DE TODOS, si ves que no funciona PIDE AYUDA A LA ADMINISTRACIÓN, no estamos solos y juntos podemos encontrar una solución.
  - Si la fachada de tu casa ya se ve deteriorada, PINTALA esto contribuye a mejorar la imagen del condominio, existe un código de pintura, para poder homologar la tonalidad.
  - Si tienes hijos... CUIDA DE ELLOS, grandes o pequeños por diferentes causas, pero NECESITAN DE TU ATENCIÓN.
  - Si ya vives dentro de este Fraccionamiento... COOPERA PARA CUIDAR DE ÉL

**ASOCIACIÓN DE COLONOS Y CONDOMINIOS DEL  
DESARROLLO HACIENDA SANTA CRUZ**

DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JALISCO

ES PRIMORDIAL ENTENDER QUE CUIDAR DE ESTE FRACCIONAMIENTO EN DONDE VIVE, ES UNA RESPONSABILIDAD COMPARTIDA, NO LA RESPONSABILIDAD DE UNO SOLO.

POR UN FRACCIONAMIENTO SEGURO, CON CONDÓMINOS UNIDOS, CAPACES DE VELAR POR LOS BIENES COMUNES, LA PLUSVALÍA PARA ASÍ VIVIR EN ARMONÍA.

Este reglamento fue actualizado y procurado para salvaguardar la seguridad, armonía, sana convivencia y la plusvalía del FRACCIONAMIENTO HACIENDA SANTA CRUZ, ubicado en el municipio de TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JALISCO. C.P. 45655.

El cual es aprobado y avalado por lo condóminos en asamblea ordinaria del [24 de octubre de 2025](#) fecha en la que entró en vigencia para su debida aplicación por todos y cada uno de los condóminos.