



Procuraduría Federal del Consumidor
Subprocuraduría de Servicios
Dirección General de Contratos de Adhesión,
Registros y Autofinanciamiento

Oficio N° 10698620

Expediente: PFC.B.E.7/002130-2024

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México a 18 de octubre de 2024

JACH TAPALPA, S.A. DE C.V.

RFC: JTA2305125A6

AV. MÉXICO, N° 3040, LADRON DE GUEVARA, C.P. 44600, GUADALAJARA, JALISCO, MX.

Visto el modelo de contrato de adhesión de *“Compraventa de Lote de Terreno Turístico Campestre Sujeto a Condición Suspensiva”* presentado por JACH TAPALPA, S.A. DE C.V. y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la *NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **18 de octubre de 2024**, bajo el número **6588-2024**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

Sobre el particular, el proveedor debe hacer constar los datos de su registro en todos los formatos de contrato que utilice en sus relaciones con los consumidores. Los datos registrales de este contrato son personales e intransferibles, por otra parte, el registro no exime de la obligación de cumplimiento de los requisitos legales que correspondan para el desarrollo de su actividad, ni limita en forma alguna el derecho que en todo momento pueda ejercer el consumidor para impugnar ante esta Procuraduría, su texto o las condiciones que se consideren lesivas a sus intereses y diere motivo a su suspensión o cancelación.

En el caso de que existan reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, Norma Oficial Mexicana o cualquier otra legislación aplicable, el modelo de contrato registrado dejará de encontrarse actualizado en el Registro Público de Contratos de Adhesión, en esa tesitura, el Proveedor se encuentra obligado a solicitar la modificación del registro, mediante la presentación de un nuevo modelo de contrato que cumpla con las disposiciones vigentes.

No se omite mencionar que, si el modelo de contrato de adhesión que utilice en las operaciones comerciales con los consumidores incluye modificaciones de cualquier tipo, incluyendo cambio en los datos generales asentados en su solicitud de registro u omisiones frente al modelo de contrato registrado, el solicitante se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==



Así lo resuelve y firma, el **Licenciado OSCAR ZAVALA ANGEL**, **Director de Sectores** adscrito a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 6º, fracción II, inciso B y 28, fracciones I y II del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del “Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y, es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7º y 10º de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, y el artículo 12 de su Reglamento. Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, párrafo primero y 16, párrafo primero, fracciones VI y VII de la Ley Federal de Austeridad Republicana, en correlación con lo señalado en el Objetivo prioritario 3, orientado a promover la austeridad en el gasto público, y la eficiencia y eficacia en la gestión pública del “Programa Nacional de Combate a la Corrupción y a la Impunidad, y de Mejora en la Gestión Pública 2019-2024.” La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar y verificar por medio del código QR.

JDRI



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ltNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Carátula al Contrato de Adhesión de Compraventa de Lote de Terreno Turístico Campestre Sujeto a Condición Suspensiva (la "Carátula") que celebran por una parte la sociedad mercantil denominada "Jach Tapalpa", S.A. de C.V. representada en este acto por el señor **David Humberto Pastor Gómez** (en lo sucesivo el "Vendedor"); por otra parte, [Insertar Nombre_____ / Denominación o Razón Social del Comprador_____], por su propio derecho / representada a través de [Insertar Nombre del Apoderado o Representante Legal_____] (en lo sucesivo el "Comprador"); en conjunto las Partes, las cuales se obligan de conformidad con la siguiente información, así como del Contrato respectivo:

Vendedor	
Razón Social:	"JACH TAPALPA", S.A. DE C.V.
Instrumento Público de Constitución:	Instrumento número 84,920 de fecha 12 de mayo de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Ignacio Mendoza Pertierra, Notario Público número 62 Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número N-2023037073.
Representante Legal:	David Humberto Pastor Gómez
Instrumento Público de Poder:	Escritura pública número 85,918 de fecha 18 de enero de 2024 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Ignacio Mendoza Pertierra, Notario Público número 62 de Ciudad de México.
RFC Sociedad:	JTA2305125A6
Nacionalidad:	Mexicana
Domicilio:	Av. México 3040 - 506, Col. Ladrón de Guevara, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44600.
Correo electrónico autorizado:	yvonne.ramos@jach.mx

Comprador					
Persona Física					
Nombre:					
Nacionalidad:					
Lugar de nacimiento:					
Fecha de nacimiento:					
Estado Civil:					
Régimen Matrimonial y nombre del Cónyuge:					
CURP:					
RFC:					
Identificación:					
Domicilio:	Calle y Número:	Colonia:	Municipio:	Estado:	Código Postal:



Cadena original del documento
 SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
 ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Correo electrónico autorizado:					
Teléfono:					
Ocupación:					
Persona Moral					
Razón Social:					
Instrumento Público de Constitución:	Número de instrumento:	Fecha:	Fedatario Público:	Folio electrónico:	mercantil
Representante Legal o Apoderado:					
Instrumento Público de Poder:	Número de instrumento:	Fecha:	Fedatario Público:	Folio electrónico:	mercantil
Identificación del Representante o Apoderado:					
RFC Sociedad:					
Nacionalidad:					
Domicilio:	Calle y Número:	Colonia:	Municipio:	Estado:	Código Postal:
Correo electrónico autorizado:					
Teléfono:					

Datos del Lote de Terreno <u>Turístico campestre</u>					
Nomenclatura:					
Metros cuadrados de superficie:					
Colindancias:					
Precio y condiciones de pago:					
Precio de lista:					
Precio de lista por m2:					
Descuento:					
Precio Final:					



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Precio por m2 Final:					
Forma de Pago:					
De Contado:		En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$ _____ Moneda Nacional (_____ con _____ Moneda Nacional).			
A plazos:					
No.	Saldo inicial:	Abono:	Saldo final:	Fecha:	Concepto:
1		\$	\$		En caso de anticipo (Cantidad de dinero que el Comprador pagó de manera previa a la firma del Contrato).
2		\$	\$		En caso de Enganche (Cantidad pagada por el Comprador a la celebración del presente Contrato).
3		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
4		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
5		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
6		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
7		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
8		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
9		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
10		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
11		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
12		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
13		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
14		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
15		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
16		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
17		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
18		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
19		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
20		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
21		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
22		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
23		\$	\$		EXHIBICIÓN PERIÓDICA
...					EXHIBICIÓN PERIÓDICA
...		\$	\$		CONTRA ENTREGA DE LOTE DE TERRENO
...		\$	\$		CONTRA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA
Cuenta Bancaria		Banco: BanBajío (Banco del Bajío)			
Titular/Banco/cuenta		Número de cuenta: 404848260201			
clabe/no. cuenta		Titular: JACH TAPALPA S.A. DE C.V.			
		CLABE: 030180900036146342			
Referencia Bancaria					
Condiciones de entrega					
Plazo de entrega:		[30 septiembre de 2026]			



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Las Partes reconocen y aceptan expresamente que la firma de la presente Carátula es una manifestación expresa de su voluntad, la cual implica su consentimiento e intención respecto del Contrato de Adhesión contenido en este documento.

En ese sentido, por virtud de la firma de la presente Carátula, las Partes reconocen y aceptan expresamente que contratan y por lo tanto quedan automáticamente obligadas de conformidad con el Contrato, su contenido, obligaciones y alcances, así como de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en dicho documento; constituyendo así una obligación válida a su cargo, ejecutable y exigible, quedando obligadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos al amparo del mismo.

Las Partes declaran y manifiestan bajo protesta de decir verdad, que toda la información contenida en la presente Carátula y en el Contrato, así como toda aquella documentación que se acompaña al mismo, es verdadera, fiel, actual y legalmente válida, así como la información presentada en la presente Carátula forma parte integral del Contrato y deben tenerse puestas como si a la letra se insertasen para todos los efectos a que hubiere lugar.

Fecha de Firma: ____ de ____ del 2024

Aceptamos y me obligo de conformidad con la Carátula del Contrato, así como con todos los términos y condiciones previstas en dichos documentos.

VENDEDOR

COMPRADOR

"JACH TAPALPA", S.A. DE C.V.
Representada por
DAVID HUMBERTO PASTOR GÓMEZ

[INSERTAR NOMBRE/RAZÓN SOCIAL COMPRADOR Y EN SU
CASO APODERADO/REPRESENTANTE
LEGAL _____/_____/_____]



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO TURÍSTICO CAMPESTRE SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA (EN LO SUCESIVO EL “CONTRATO”), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA “JACH TAPALPA”, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR DAVID HUMBERTO PASTOR GÓMEZ (EN LO SUCESIVO EL “VENDEDOR”); Y POR OTRA PARTE, _____, POR SU PROPIO DERECHO / REPRESENTADA A TRAVÉS DE _____, (EN LO SUCESIVO EL “COMPRADOR”); CONTRATO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara el Vendedor, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

a. Que su representada es una persona moral constituida con apego a la legislación mexicana, de acuerdo a la escritura pública detallada en la Carátula de este Contrato. Dicho documento se pone a disposición del **Comprador** en el domicilio señalado en la Carátula del presente Contrato.

b. Su **ocupación habitual y periódica/ objeto social**, versa sobre la construcción, promoción, comercialización y compraventa de toda clase de inmuebles destinados a casa habitación y la concertación de contratos relacionados con dichos actos jurídicos.

c. Que su representante legal cuenta con los poderes y facultades suficientes para contratar y obligar a su representada en los términos y condiciones del presente Contrato, mismas que a la fecha de celebración de este documento no les han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna, según consta en la escritura pública detallada en la Carátula de este Contrato. Dicho documento se pone a disposición del **Comprador** en el domicilio señalado en la Carátula del presente Contrato.

d. Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave que se establece en la Carátula de este Contrato.

e. Que con fecha 08 de junio de 2023, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial de Garantía y Fuente de Pago, por medio del cual se afectó la propiedad del inmueble identificado como predio rústico denominado “Rancho La Tuna”, el cual es una fracción del predio denominado “La Cofradía”, situado al norte de la población de Tapalpa, Jalisco, con una superficie aproximada de 619,886.346 seiscientos diecinueve mil ochocientos ochenta y seis metros trescientos cuarenta y seis milímetros cuadrados (en lo sucesivo el “Inmueble”), a favor de la institución financiera BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL en su carácter de Fiduciario, Inmueble sobre el cual se lleva a cabo la ejecución de un proyecto inmobiliario que se denominará comercialmente como “Tierra Alta” (en lo sucesivo el “Desarrollo Inmobiliario”), mismo que se aportó al Fideicomiso mediante escritura pública número 3,889 de fecha del 06 de septiembre del 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Arturo Ramírez Díaz, Notario Público número 1 de la ciudad de San Gabriel, Jalisco, México, misma que quedó debidamente inscrita bajo el folio electrónico 5774580 en el Registro Público de la Propiedad con sede en la Ciudad de Guzmán, Jalisco. Dicho documento se pone a disposición del **Comprador** en el domicilio señalado en la Carátula del presente Contrato.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

f. El **Vendedor** cuenta con las autorizaciones y facultades suficientes para comercializar el Desarrollo Inmobiliario a través de diversas etapas y los lotes de terreno resultantes del mismo. Que el Desarrollo Inmobiliario se afectará a un Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, de uso turístico campestre (en lo sucesivo el “Condominio”) mismas que se ponen a disposición del **Comprador** en el domicilio señalado en la Carátula del presente Contrato.

g. Que dentro del Condominio se encuentra proyectada el lote de terreno cuya nomenclatura, superficie y medidas, se encuentran descritas en la Carátula de este Contrato y destino será exclusivamente turístico campestre (en lo sucesivo el “Lote de Terreno”) mismo que contará con la infraestructura necesaria para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica y agua potable, en los términos del reglamento al que más adelante se hace mención. El plano de ubicación y especificaciones del Lote de Terreno se incluye en el **Anexo “A”** el cual firmado por ambas Partes forma parte integrante del mismo.

h. Que cuenta con el Dictamen de Cambio de Uso de Suelo a Turístico Campestre para la ejecución del Desarrollo Inmobiliario, dentro del cual se encontrará el Condominio, misma que se identifica con el número de expediente DUOT-CUS-0045, folio 2420-2023, con fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Tapalpa, Jalisco. Dicho documento que se pone a disposición del **Comprador** en el domicilio señalado en la Carátula del presente Contrato.

i. Que cuenta con la Licencia de Urbanización para ejecutar el Desarrollo Inmobiliario, dentro del cual se encontrará el Condominio al que pertenecerá el Lote de Terreno, misma que se identifica con el expediente número DUOT-LUES-0014, Oficio 200, con el Código 333498, con fecha de expedición del 28 de febrero del 2024, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Tapalpa, Jalisco. Dicho documento que se pone a disposición del **Comprador** en el domicilio señalado en la Carátula del presente Contrato.

j. Que cuenta con las factibilidades técnicas para las instalaciones de servicios básicos en el Inmueble.

k. Que el Inmueble sobre el cual se ejecutará el Condominio, se encuentran al corriente en el pago del impuesto predial, los derechos por consumo de agua y cualquier otro tipo de obligación contingente que pudiere limitar o impedir la propiedad o posesión.

l. Que a la fecha el Inmueble no es materia de litigio o controversia alguna, y bajo protesta de decir verdad manifiesta que no tienen conocimiento de algún conflicto o pleito que pudiera derivar en litigio e impedir la ejecución del Condominio, así como tampoco se encuentra sujeto algún régimen especial, y no está sujeto a régimen ejidal o comunal, que pudiera impedir la formalización del presente contrato en Escritura Pública.

m. Que, llegada la fecha de formalización del presente contrato en escritura pública conforme a lo acordado en este Contrato, deberá transmitir el Lote de Terreno al **Comprador** libre de todo gravamen y limitación de dominio, salvo las que se prevean en el Condominio del que formará parte.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

n. Que pone a disposición del **Comprador** la información y la documentación relativa a su personalidad, así como la documentación del Inmueble donde se encontrará el Lote de Terreno, en el domicilio señalado por el **Vendedor** en la Carátula del presente Contrato.

p. Que el Inmueble se encuentra sujeto al Reglamento General de Construcción y Convivencia del Condominio "Tierra Alta", mismo que se detalla en el **Anexo "B"** del presente Contrato.

II.- Declara el Comprador, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

a.1. (En caso de ser persona física) Que cuenta con la capacidad legal y las facultades suficientes para obligarse y contratar en los términos del presente documento, asimismo manifiesta como sus generales las detalladas en la Carátula de este Contrato.

a.2. (En caso de ser persona moral) Que su representada es una persona moral constituida con apego a la legislación mexicana, de acuerdo a la escritura pública detallada en la Carátula de este Contrato.

a.3. (En caso de ser persona física representada o moral) Que su apoderado/representante legal cuenta con los poderes y facultades suficientes para contratar y obligar a su poderdante/representante en los términos y condiciones del presente Contrato, mismas que a la fecha de celebración de este documento no les han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna, según consta en la escritura pública detallada en la Carátula de este Contrato.

b. Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave que se establece en la Carátula de este Contrato.

c. Que conoce y ha examinado a su entera satisfacción el contenido del **Anexo "A"**, documento en el que se contienen la ubicación y especificaciones del Lote de Terreno, así como el **Anexo "B"**, mismo que contiene el Reglamento de Construcción y Convivencia, al cual está sujeto el Lote de Terreno.

d. Que reconoce que el Condominio se encuentra en su fase de urbanización y constitución y que se pretende que la urbanización del Lote de Terreno quede concluida en la fecha señalada en el cuerpo del presente Contrato, mismo que quedará sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio y en consecuencia a su respectivo Reglamento de Administración y Construcción, en ese tenor el proyecto del Condominio podrá ser modificado en términos la Cláusula Octava del presente Contrato.

e. Que manifiesta el **Comprador** que en términos a lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, bajo protesta de decir verdad, que los recursos para la celebración del presente Contrato tienen procedencia lícita, cuya ocupación y Registro Federal de Contribuyentes ha quedado debidamente descrito en la Carátula del presente Contrato, lo anterior para todos los efectos legales a que hubiere lugar, autorizando al **Vendedor** o a su representante legal para que presenten el aviso a que se refiere el artículo 23 y 24 de la Ley de referencia.

f. Que en términos de la fracción III tercera del Artículo 3 tres, de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, respecto al concepto de Beneficiario Controlador y los de presunción de su existencia, manifiesta el **Comprador** BAJO PROTESTA DE DECIR



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

VERDAD que no tiene conocimiento ni existen beneficiarios distintos a él en este acto, ya que en el presente instrumento actúa en su nombre y por cuenta propia por ser quien se beneficia de los actos que se contienen y quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del presente Contrato y por ser él mismo quien ejerce los actos establecidos en la fracción “b” de dicho artículo.

g. Que señala como su domicilio para las notificaciones derivadas el presente Contrato, el establecido en la Carátula de este Contrato.

Las Partes acuerdan celebrar y al efecto celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. Una vez cumplida la Condición suspensiva (según se define más adelante) el **Vendedor VENDE** y el **Comprador COMPRA** el Lote de Terreno en proceso de urbanización, con todo aquello que de hecho o por derecho le correspondería al mismo, en la forma y términos que se establecen más adelante, libre de todo gravamen, carga, y sin mayor limitación de dominio que aquéllas determinadas en el régimen del Condominio en el cual se localizará, el cual tiene las especificaciones de identificación, características, extensión, estado físico general del terreno, mismas que se encuentran descritas en el Anexo “A” del presente Contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad dónde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

SEGUNDA.CONDICIÓN SUSPENSIVA. En términos de los artículos 1447, 1448 y 1450 del Código Civil del Estado de Jalisco, las Partes acuerdan que la obligatoriedad de este Contrato quedará sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva (en lo sucesivo la “Condición Suspensiva”) consistente en que se consuma la finalización de las obras de urbanización correspondientes al Desarrollo Inmobiliario y posteriormente que el Ayuntamiento Municipal otorgue las autorizaciones necesarias para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y el mismo sea debidamente registrado ante la Dirección de Catastro y del Registro Público de la Propiedad. Queda expresamente estipulado por las Partes que, en caso de cumplirse la Condición Suspensiva, los efectos jurídicos del presente Contrato se retrotraerán a la fecha señalada en el presente documento.

TERCERA. PRECIO. El Precio de la operación para adquirir el Lote de Terreno, será la cantidad señalada en la Carátula del presente Contrato (en lo sucesivo el “Precio”). El **Comprador** estará obligado a pagar al **Vendedor** por concepto de depósito y a cuenta del Precio, en la forma acordada por las Partes en la Carátula del presente Contrato, a más tardar en la fecha que se formalice el presente Contrato en escritura pública.

Todos los pagos, depósitos o cualquier otro concepto derivado de la celebración del presente Contrato, deberán ser realizados mediante: *a)* transferencia bancaria de la cuenta bancaria donde sea titular el **Comprador** a la cuenta del **Vendedor**; o *b)* cheque certificado de la cuenta bancaria donde sea titular el **Comprador** girado a favor del **Vendedor**. En el entendido de que el **Vendedor** no será responsable por los depósitos provenientes de cuentas bancarias distintas a la del **Comprador**. En todo caso los pagos se



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

recibirán salvo buen cobro, debiendo enviar los comprobantes de pago a más tardar al día siguiente en el que fueron generados al correo electrónico que se especifica en la Carátula del Contrato, habiéndolo recibido en tiempo y forma, el **Vendedor** deberá entregar el respectivo recibo de pago al **Comprador**.

Quedan prohibidos los depósitos en efectivo sin autorización por escrito del **Vendedor**, sin poder exceder en ningún momento los pagos realizados de esta forma en las cantidades que permite la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Todos los pagos o cualquier otro concepto derivado de la celebración del presente Contrato deberán ser realizados a la cuenta bancaria que señala el **Vendedor** en la Carátula del presente Contrato.

En caso que el **Comprador** no realice los pagos puntuales en las fechas y montos establecidos en el presente Contrato y su Carátula, adicionalmente se causará un interés moratorio por atraso en el pago del Precio a razón del 1% uno por ciento mensual sobre saldos insolutos por todo el tiempo que el **Comprador** incurra en mora, el cual acuerdan las partes que no resulta inequitativo, desproporcional, abusivo ni excesivo, de igual manera se entenderá prorrogada la fecha de entrega del Lote de Terreno por un plazo igual al tiempo que dure el retraso en los pagos, teniendo el **Vendedor** el derecho de dar por rescindido el presente Contrato en términos de las Cláusulas Décima y Décima Segunda.

TERCERA BIS. DESCUENTO POR PRONTA CONSTRUCCIÓN. () *Si* () *No*. En caso de aplicar, previo al Precio Total se efectuó un descuento por el porcentaje/cantidad de \$*** (Moneda Nacional) / *** % a favor del **Comprador**. Ese descuento tiene su origen en la obligación que expresamente y por medio del presente contrato asume el **Comprador** para iniciar y terminar con la construcción sobre su Lote de Terreno objeto del presente Contrato, dentro de un plazo que de 15 meses contados a partir de la fecha en que se constituya el Condominio del cual formará parte o a partir de la fecha de entrega de la posesión física del Lote de Terreno, la que resulte primero y por consiguiente el **Comprador** deberá iniciar los trabajos de construcción a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes al acto de la referida fecha y concluirlos a más tardar dentro de los 15 meses siguientes a la fecha de la constitución del Condominio o en su caso a la fecha de entrega de la posesión física del Lote de Terreno. Para tener derecho a que se respete este descuento **Comprador** deberá acreditar al **Vendedor**, mediante el Comité Técnico de Construcción del CONDOMINIO, que ha iniciado y terminado totalmente la construcción dentro del plazo antes señalado, caso contrario, el **Comprador** perderá en favor del **Vendedor**, dichos descuentos y para facilitar el cobro de los mismos el primero suscribe en favor del **Vendedor** los pagarés correspondientes en términos del párrafo siguiente.

Para garantizar el cumplimiento oportuno que origino el descuento antes precisado, el **Comprador** suscribe en favor del **Vendedor**, un PAGARÉ por "PRONTA CONSTRUCCIÓN", mismo que se recibe salvo buen cobro en los términos del artículo séptimo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Ese pagaré contemplará la cantidad deducida por concepto de descuento por pronta construcción.

En caso de incumplimiento a lo anterior se hará efectivo el Pagaré por Pronta Construcción sobre la cantidad descontada.

La cantidad estipulada en EL PAGARE podrá ser exigido sin necesidad de declaración judicial y se considerará autónomo e independiente del presente contrato. Las partes convienen expresamente en que el **Vendedor** podrá ceder, endosar, negociar o en cualquier forma transmitir a cualquier persona



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

física o moral o a una Institución Financiera del País o Extranjera legalmente establecida, los derechos de crédito contenidos en los pagarés, que suscritos por el **Comprador** documenten la presente operación, en los términos de los establecido en los artículos 34, y 90 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en relación con los artículos 2029, 2036 y 2041 del Código Civil Federal.

En el entendido que, en caso de incumplimiento por parte del **Comprador** en cuanto al inicio y terminación de las etapas de construcción sobre su Lote de Terreno durante el plazo otorgado, se podrá hacer efectivo a elección del **Vendedor** lo siguiente: (a) Descontar de las cantidades de dinero entregadas por **Comprador** por motivo de la celebración del presente contrato la cantidad que corresponda por tal incumplimiento; (b) el **Vendedor** ejecutar el Pagaré sobre la cantidad descontada, el **Comprador** tendrá que cubrir a favor del **Vendedor** por tal incumplimiento. (c) Notificar al **Comprador** tal circunstancia, para efectos que cubran a favor del **Vendedor** la cantidad correspondiente, dentro del plazo concedido para tal efecto. En caso de que no se restituyesen las cantidades dentro del plazo establecido procederá un interés moratorio del 1% mensual, sobre la cantidad no restituida, por el tiempo que medie el retraso.

En caso de que el **Vendedor** opte por ejercitar la primera opción relativa a descontar de las cantidades entregadas al **Vendedor** la cantidad correspondiente por tal incumplimiento, el **Comprador** deberá cubrir inmediatamente el monto total descontado, puesto que, en caso contrario, se tendrán como no efectuados o cubiertas totalmente las mensualidades sobre las cuales se tomaron las cantidades para liquidar el saldo a favor del **Vendedor** por el incumplimiento de PRONTA CONSTRUCCIÓN.

Esta obligación aplica para cualquier cantidad que se ha retenida o descontada por el **Vendedor** respecto de los pagos efectuados por el **Comprador**.

Por todo lo anterior, el **Comprador** asume la obligación que en el caso de tener lugar lo estipulado anteriormente, deberá pagar y/o en su caso está conforme de que se les descuenta o retenga de las cantidades entregadas al **Vendedor** la cantidad que como descuento se efectuó sobre el Precio Total de la Operación.

CUARTA. GASTOS Y EROGACIONES.

A) GASTOS OPERATIVOS. Todos los gastos y honorarios que se ocasionen con motivo de la celebración y formalización del presente Contrato en escritura pública serán cubiertos por el **Comprador**, incluyendo avalúo, certificado de libertad o gravamen, derechos de registro o cualquier otro necesario para la formalización del presente.

B) GASTOS Y LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

El **Comprador** reconoce y se obliga a construir por su cuenta y costo sobre el Lote de Terreno con uso Turístico Campestre, para lo cual deberá sujetarse al Reglamento de Construcción contenido en el **Anexo "B"**, así como a los ordenamientos ecológico-ambientales y urbanísticos aplicables a la ubicación del Lote de Terreno y las demás que en su momento se consideren oportunas por la Administración del Condominio y/o el **Vendedor** en relación a las características particulares del Lote de Terreno.

De igual manera, el **Comprador** está de acuerdo en que todos los gastos por construcción, y costos de los trámites, comisiones, intereses, licencias, permisos y estudios correspondientes, los cuales deberán ser



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

tramitados y obtenidos por sí o un tercero que contrate para dicho efecto el **Comprador**, correrán a cuenta del mismo, liberando al **Vendedor** de cualquier responsabilidad por dichos conceptos.

C) IMPUESTOS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO. El Impuesto Predial y las cuotas de mantenimiento del Condominio, serán pagadas por el **Comprador** directamente a la autoridad municipal y a la administración del Condominio respectivamente, a partir de la fecha en que se levante el Acta de Entrega o la Constancia de Entrega. Así mismo cualquier otro impuesto generado con motivo de la transmisión y/o escrituración del Lote de Terreno correrá a cargo del **Comprador**. En caso de causarse el Impuesto Sobre la Renta por la enajenación, será a cargo del **Vendedor**.

El **Comprador** manifiesta su conformidad en que a partir de que se levante el Acta Entrega del Lote de Terreno o la Constancia de Entrega del Lote de Terreno se obliga a liquidar a favor de la administración del Condominio o bien a favor de la persona que el **Vendedor** le indique, una cuota de mantenimiento mensual y provisional que se determine, en el entendido que esta cuota será provisional hasta en tanto se defina la cuota por parte de la administración del Condominio.

QUINTA. PLAZO Y ENTREGA DEL LOTE DE TERRENO. Sujeto a la Condición Suspensiva las Partes están de acuerdo en someterse en que la entrega física del Lote de Terreno, en los términos y condiciones señaladas en el presente Contrato, deberá realizarse a más tardar el día que se señala en la Carátula de este Contrato (en lo sucesivo el "Plazo") salvo por razones de caso fortuito o fuerza mayor en cuyo caso se ampliará el plazo de entrega.

De la misma forma, las Partes reconocen que se entenderá cumplido el Plazo señalado en el párrafo inmediato anterior aun cuando no se encuentren concluidas en su totalidad las obras sobre las áreas comunes del Condominio, siempre y cuando por lo menos estas posibiliten un acceso seguro, adecuado y en condiciones razonables de uso al Lote de Terreno.

En caso de que el Precio no se encuentre totalmente cubierto en la fecha de la formalización del presente contrato en Escritura Pública o de entrega del Lote de Terreno, el **Vendedor** no tendrá obligación alguna de entregar el Lote de Terreno ni de formalizar el Contrato en Escritura Pública; dejando a salvo en todo momento los derechos del **Vendedor** de rescindir o exigir el cumplimiento del Contrato en términos de la Cláusula Décima y Décima Segunda.

La posesión física del Lote de Terreno deberá realizarse a más tardar en la fecha estipulada como Plazo, salvo por razones de caso fortuito o fuerza mayor(en lo sucesivo la "Fecha de Entrega"); debiéndose transmitir sin limitación de dominio, únicamente con las limitaciones propias del Condominio y su reglamento, libre de todo gravamen, y al corriente en el pago de los impuestos y derechos a cargo del Lote de Terreno, en caso contrario le corresponderá al **Vendedor** una pena convencional señalada en el segundo párrafo de la Cláusula Décima Segunda, salvo caso fortuito o Fuerza Mayor.

El **Comprador** se obliga a recibir el Lote de Terreno en la Fecha de Entrega y se obliga a firmar un acta en la que se asentará el estado físico del Lote de Terreno y la recepción de la misma. En caso que el **Comprador** no quiera recibir la posesión del Lote de Terreno, el **Vendedor** podrá levantar una constancia, ya sea ante Notario Público o ante dos testigos (en lo sucesivo la "Constancia de Entrega"), en la cual se haga constar que la urbanización necesaria para el acceso libre al Lote de Terreno se encuentra concluida, con lo cual se liberará de cualquier responsabilidad al **Vendedor** en dicho sentido, y



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

adicionalmente en caso de que el **Comprador** no haya cumplido con sus obligaciones de pago conforme a lo acordado en el presente Contrato y la Carátula, se considerará un incumplimiento por parte del **Comprador** estándose a lo establecido en las Cláusulas Décima y Décima Segunda del Presente Contrato.

Las Partes reconocen que se entenderá cumplida la obligación de la entrega de la posesión del Lote de Terreno aun cuando no se encuentren concluidas en su totalidad las obras sobre las áreas comunes del Condominio, siempre y cuando por lo menos estas posibiliten un acceso seguro, adecuado y en condiciones razonables de uso al Lote de Terreno; siendo el caso que la recepción de las Áreas Comunes, su mantenimiento y conservación deberán de resolverse directamente con el Administrador o la Administración del Condominio.

SIXTA. FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA. La formalización del presente Contrato en escritura pública deberá realizarse a más tardar a los 30 días naturales siguientes a que se haya inscrito el Régimen de Propiedad en Condominio en la Dirección de Catastro y en la Dirección del Registro Público de la Propiedad que correspondan a la ubicación del Condominio, así también que las obras de urbanización necesarias para el acceso al Lote de Terreno estén terminadas y el Precio se liquide a más tardar en ese momento. La formalización en escritura pública se llevará a cabo con el Notario Público que en su momento elija el **Comprador**, acto en el cual el **Vendedor** entregará al **Comprador** los documentos relativos al Lote de Terreno que sean solicitados por el Notario conforme a la legislación aplicable.

Las partes acuerdan que, el costo del avalúo inmobiliario, gastos de escrituración, honorarios, impuestos, derechos y comisiones y cualquier otro que se cause con motivo de dicha formalización, correrán a cargo del **Comprador**, con excepción del impuesto sobre la renta que por Ley corresponde pagara al **Vendedor**.

SÉPTIMA. RELACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Vendedor	
Derechos	Obligaciones
Recibir los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.	Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del Lote de Terreno.
Exigir al Comprador la formalización del presente contrato en escritura pública siempre y cuando se cumpla la Condición Suspensiva.	Poner a disposición del Comprador la información y documentación del Lote de Terreno. No condicionar la operación de consumo principal a la contratación de servicios adicionales. Respetar el derecho del Comprador a cancelar la operación sin responsabilidad alguna, siempre y cuando se lleve a cabo dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la firma del presente como se define más adelante.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

	<p>Formalizar el presente Contrato en escritura pública, siempre y cuando se cumpla la Condición Suspensiva.</p> <p>Responsabilizarse por los daños y perjuicios ocasionados al Comprador en caso de dolo o mala fe.</p>
Comprador	
Derechos	Obligaciones
<p>Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada respecto al Lote de Terreno.</p> <p>Recibir información y documentación del Lote de Terreno.</p> <p>Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles días naturales posteriores a la firma del presente.</p> <p>Exigir al Vendedor el cumplimiento del presente Contrato, siempre y cuando no incumpla con alguna de las obligaciones estipuladas en el mismo.</p> <p>Exigir los daños y perjuicios ocasionados de que el Vendedor proceda con dolo o mala fe.</p>	<p>Formalizar el presente Contrato en escritura pública, siempre y cuando se cumpla la Condición Suspensiva.</p> <p>Realizar los pagos en el tiempo, lugar y forma acordados.</p>

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR CON RESPECTO AL CONDOMINIO. El **Comprador** manifiesta estar de acuerdo y consciente de los alcances legales y la calidad de condómino que adquiere, así como a liquidar las cuotas condominales y demás cargas que sean impuestas por el propio Condominio. El **Comprador** se obliga a pagar al Administrador del Condominio, a partir de la firma de la escritura pública o entrega de la posesión física del Lote de Terreno o la notificación de la conclusión, lo que suceda primero, las cuotas de mantenimiento que legalmente correspondan.

El **Comprador** se obliga a sujetarse a las obligaciones y derechos que le corresponden conforme al Reglamento de Construcción y de Convivencia que manifiesta conocer y tener en su poder como **Anexo "B"**.

Las Partes acuerdan que en virtud de que el Condominio del que formará parte el Lote de Terreno se encuentra en su fase de urbanización y constitución, el proyecto de condominio podrá ser modificado por el **Vendedor** sin que se considere un incumplimiento. En ese sentido, el **Vendedor** deberá notificar al **Comprador** dicha situación debiendo este último autorizar por escrito o solicitar la devolución de las cantidades que hubiera pagado al **Vendedor** por la operación que nos ocupa, en caso de que el



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Comprador decida solicitar la devolución de las cantidades, el presente Contrato se dará por terminado sin responsabilidad alguna debiendo el **Vendedor** restituirle al **Comprador** las cantidades entregadas a cuenta del Precio, y en su caso el **Comprador** podrá solicitar una pena convencional al **Vendedor**, equivalente a la mencionada en la Cláusula Décima Segunda, dentro de 15 días hábiles. En caso de que no se restituyesen las cantidades dentro del plazo establecido procederá un interés moratorio del 1% mensual, sobre la cantidad no restituida, por el tiempo que medie el retraso.

Asimismo, el Lote de Terreno, con las características a que se hace referencia en el **Anexo "A"**, puede variar en su desplante y superficie hasta en un 10% (diez por ciento) respecto del proyecto inicial presentado al momento de la firma del presente Contrato, ajustándose el monto de la Cantidad del Precio por la totalidad de los metros excedentes o faltantes. En caso de que las variaciones excedan al porcentaje anteriormente establecido el **Comprador** tendrá a su arbitrio las siguientes opciones:

1. Que se efectuó el ajuste del Precio de manera proporcional respecto al excedente o disminución de metros cuadrados según sea el caso; o,
2. Dar por terminado el presente Contrato sin responsabilidad alguna, debiendo el **Vendedor** restituirle al **Comprador** las cantidades entregadas a cuenta del Precio, y en su caso el **Comprador** podrá solicitar una pena convencional al **Vendedor**, equivalente a la mencionada en la Cláusula Décima Segunda, dentro de 15 días hábiles. En caso de que no se restituyesen las cantidades dentro del plazo establecido procederá un interés moratorio del 1% mensual, sobre la cantidad no restituida, por el tiempo que medie el retraso.

Asimismo, el **Comprador** acepta en este acto y está conforme en que no tendrá derecho alguno a intervenir en la constitución de los reglamentos del condominio antes mencionados, pudiendo el **Vendedor** realizar las adecuaciones que considere necesarias para el armonioso funcionamiento del Condominio y la sana convivencia entre los condóminos al momento de la constitución del régimen en condominio.

NOVENA. EVICCIÓN. El **Vendedor** se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de lo dispuesto por los artículos 1622, 1623 y demás relativos al Código Civil del Estado de Jalisco.

DÉCIMA. RESCISIÓN. Para el caso de que una de las Partes no cumpliera las obligaciones a su cargo, sin necesidad de resolución judicial, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión del Contrato, así como el pago de la pena convencional para en caso de rescisión dispuesta en la Cláusula Décima Segunda. Si se rescinde la venta, el **Vendedor** y el **Comprador** deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho observándose lo previsto en la Cláusula Décima Segunda en todo momento.

Si el incumplimiento fuera a cargo del **Vendedor**, además de la pena señalada en la Cláusula Décima Segunda, debe restituir al **Comprador** todas las cantidades pagadas por esta a cuenta de la presente operación; si el incumplimiento fuera a cargo del **Comprador**, el **Vendedor** podrá retener la pena convencional mencionada en la Cláusula Décima Segunda, de aquella cantidad entregada por al **Comprador**.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

El **Vendedor** debe restituir al **Comprador** los saldos excedentes a su favor por el mismo medio en el que efectuó el pago, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la rescisión del contrato. En caso de anticipo, el **Vendedor** devolverá al **Comprador** los saldos excedentes a su favor por el mismo, en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales ésta efectuó dicho pago, salvo pacto contrario.

En caso de que no se restituyesen las cantidades dentro del plazo establecido, se debe pagar a la contraparte el interés moratorio del 1% mensual, sobre la cantidad no restituida, por el tiempo que medie el retraso; interés que no debe resultar inequitativo, desproporcional, abusivo, ni excesivo. El **Vendedor** podrá cumplir esta obligación consignando a favor del **Comprador** cuando este último no reciba o se rehusó a recibir el saldo de dinero, ante cualquier juzgado con jurisdicción de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA. PROCEDER EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL COMPRADOR. En caso de que ocurra el fallecimiento del Comprador, antes de la formalización mediante escritura pública del presente Contrato, las partes acuerdan:

- 1.- Los causahabientes del Comprador, deberán dar aviso del acontecimiento al Vendedor por escrito y agregando una copia del acta de defunción.
- 2.- Los causahabientes del Comprador, iniciarán el procedimiento judicial sucesorio de acuerdo a la Legislación Civil del Estado que deba conocer el asunto. Una vez radicado, deberán otorgar la información precisa (número de expediente y juzgado), para que el Vendedor este en aptitud de consignar en dicho juzgado las cantidades efectivamente pagadas a cuenta de precio del Lote de Terreno. En caso de que los causahabientes no realicen el procedimiento judicial en el plazo de un mes contados a partir del fallecimiento, el Vendedor podrá iniciarlo, a cuenta, cargo y costo de la sucesión.
- 3.- Una vez realizada la consignación del Precio al juzgado correspondiente, el Vendedor queda facultado para dar por terminado el presente Contrato y comercializarlo con terceros, sin que sea considerado un incumplimiento.

DÉCIMA SEGUNDA. PENA CONVENCIONAL. Las Partes están de acuerdo en pactar las siguientes penas convencionales para los casos señalados a continuación:

Si transcurridos el plazo para la entrega del Lote de Terreno aún no es entregada al **Comprador** (salvo caso fortuito o fuerza mayor), o incumple con sus obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, el **Comprador** podrá rescindir el presente Contrato de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Jalisco, en cuyo se causará a cargo del **Vendedor** una pena convencional (pena convencional que aplicará solamente en caso de rescisión) equivalente al 10% diez por ciento del precio pagado del Lote de Terreno, adicional deberá restituir al **Comprador** las cantidades que éste le haya entregado en atención a sus obligaciones dentro de los 15 días hábiles siguientes. En caso de que no se restituyesen las cantidades dentro del plazo establecido procederá un interés moratorio del 1% mensual, sobre la cantidad no restituida, por el tiempo que medie el retraso.

Si transcurridos las fechas para la entrega de los pagos pactados a cuenta del Precio del Lote de Terreno aún no se han entregada al **Vendedor** (salvo caso fortuito o fuerza mayor), o incumple con sus obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, el **Vendedor** podrá rescindir el presente



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Contrato de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Jalisco, en cuyo caso se causará a cargo del **Comprador** una pena convencional (pena convencional que aplicará solamente en caso de rescisión) equivalente al 10% diez por ciento del precio del Lote de Terreno, el **Vendedor** podrá descontar de cualquier cantidad que hubiera recibido, para aplicarlo a las penas. En particular si el **Comprador** incumple a su obligación de pago en las fechas y montos acordados, el **Vendedor** podrá disponer del Lote de Terreno y tener la facultad de comprometerla con algún tercero, teniendo la obligación el **Vendedor** de devolver las cantidades entregadas descontando las penalidades causadas dentro de los 15 días hábiles siguientes. En caso de que no se restituyesen las cantidades dentro del plazo establecido procederá un interés moratorio del 1% mensual, sobre la cantidad no restituida, por el tiempo que medie el retraso.

Si no ha liquidado el Precio y adicional el **Comprador** incumple a su obligación de recibir la posesión o bien de escriturar el Lote de Terreno en los plazos acordados, sin que exista causa de caso fortuito o fuerza mayor o causa justificada, aun y cuando se encuentre debidamente urbanizado, se causará un interés moratorio del 1% mensual mientras dure el incumplimiento por el tiempo que dure el retraso.

Ambas Partes manifiestan expresamente que la Condición Suspensiva señalada en la Cláusula Segunda del presente Contrato, no se ha cumplido, no será causal o impedimento para que el **Vendedor** pueda rescindir el Contrato de pleno derecho de conformidad con la presente Cláusula, entendiéndose que el Contrato se considerará como válido y jurídicamente sujeto a rescisión por falta de pago o por incumplimiento del **Comprador** de cualquier obligación a su cargo derivadas del presente Contrato aun y cuando no se haya cumplido la Condición Suspensiva.

DÉCIMA TERCERA. CESIÓN DE DERECHOS. El **Comprador** sólo podrá ceder, transmitir, enajenar o gravar los derechos del presente Contrato previa autorización por escrito que otorgue **Vendedor**. Por su parte, el **Vendedor** podrá ceder o transferir los derechos derivados del presente Contrato dando aviso por escrito al **Comprador**. En caso de autorizarse una cesión de derechos del **Comprador** a favor de algún tercero, se cobrarán una comisión por los gastos administrativos que genere dicha cesión, adicional el pago de los impuestos que se generen.

DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES. Las Partes convienen en que todo tipo de notificaciones, avisos, solicitudes u otras comunicaciones a, o de las Partes en este Contrato, que sean requeridas o permitidas conforme al mismo o a la Ley, serán realizadas por escrito y se considerarán entregadas y recibidas cuando: (i) sean entregadas personalmente a las Partes con acuse de recibo o ante dos testigos, o (ii) con el envío por correo electrónico, correo certificado o mensajería de la notificación original. Todos estos avisos, emplazamientos, reclamaciones o solicitudes, deberán ser dirigidas a las Partes respectivos domicilios y correos electrónicos autorizados en la Carátula del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA BIS. CANALES DE ATENCIÓN. El Vendedor cuenta con los siguientes canales de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas del Comprador: _____ Dicho canal está habilitada los días _____ en un horario de _____.

DÉCIMA QUINTA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. Las Partes no serán responsables, por los daños, perjuicios, incumplimientos, obligaciones o pasivos que pudieran originarse por caso fortuito o causas de fuerza mayor que estuvieran fuera de su control, tales como actos de autoridad, pandemias,



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

contingencias sanitarias, causas naturales, desastres, huelgas o movimientos sociales. El Plazo de entrega del Lote de Terreno se ampliará indefinidamente en caso de que por mandamiento de cualquier autoridad se suspenda la obra por cualquier motivo no imputable al **Vendedor**, así como, por cualquier otra causa de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable al Vendedor obligándose este último a realizar todas y cada una de las gestiones necesarias para continuar la obra hasta su conclusión.

DÉCIMA SEXTA. COMERCIALIZACIÓN DE LOTES DE TERRENO. El **Comprador** manifiesta su conformidad en que el **Vendedor** será el único autorizado para llevar a cabo la comercialización de los lotes de terreno del Condominio antes de la formalización del presente Contrato en escritura pública, para lo cual podrá realizarlo por sí o a través de terceras personas designadas por este último, a quienes se les identificará como su "Fuerza de Ventas".

Se permitirá el uso y acceso al **Vendedor** a las áreas comunes del Condominio, a efectos de que la Fuerza de Ventas pueda promover la comercialización de los lotes de terreno, permitiéndoseles de igual manera, la instalación de letreros en el Inmueble o área de ventas para promover la venta o renta de los lotes de terreno, hasta que se concluya la comercialización del Condominio.

DECIMA SÉPTIMA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. Este Contrato y la formalización en escritura pública estará sujeto a y será regido por las leyes de México, y cualquier reclamo o controversia será regido e interpretada de conformidad con las leyes y los tribunales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México y las partes del presente Contrato expresamente renuncian a cualquier fuero que les corresponda en el presente o en el futuro por motivo de su nacionalidad, domicilio o cualquier otro motivo.

DÉCIMA OCTAVA. REVOCACIÓN. En este acto las Partes acuerdan un plazo a favor del **Comprador** para revocar el presente Contrato, el cual equivale a 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la firma del mismo, sin responsabilidad alguna, para lo cual deberá presentar una solicitud por escrito dentro de ese término, solicitando la cancelación al **Vendedor**, quien se obliga a restituir las cantidades que el **Comprador** le haya entregado hasta el momento, deduciendo de dicho monto, los gastos operativos debidamente comprobables.

El **Vendedor** se obliga a reintegrar al **Comprador** las cantidades pagadas hasta el momento menos los gastos operativos dentro de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada al **Vendedor** por escrito la cancelación en la misma forma en que recibió dichas cantidades del **Comprador**.

En caso de que el **Vendedor** no llegase a entregar la cantidad correspondiente dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, empezará a correr un interés moratorio equivalente al 1% mensual sobre la cantidad no devuelta, hasta que este entregue la cantidad correspondiente al **Comprador**.

DÉCIMA NOVENA. PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES. Las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos y en su caso evicción, se resolverán y determinarán con base en las disposiciones legales vigentes del Código Civil del Estado de Jalisco, el cual, entre otras cosas, dispone que prescriben en dos años las acciones derivadas de responsabilidad civil (artículo 1742), quedando expresamente establecido que el **Comprador** tendrá derecho a ejercitar tales acciones dentro de dichos plazos de prescripción.

VIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE INFORMACIÓN DE INFORMACIÓN CON FINES MERCADOTÉCNICOS O PUBLICITARIOS. – El Comprador *si () no ()* acepta que el Vendedor ceda o transmita a terceros, con fines mercadotécnicos o publicitarios, la información proporcionada con



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

motivo del presente contrato y si () no () acepta que el Vendedor envíe publicidad sobre bienes y servicios.

COMPRADOR

Todo consumidor que no desee recibir publicidad por parte de los proveedores en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, puede inscribir de manera gratuita su número telefónico en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad) de la Profeco, a través del portal web <https://repep.profeco.gob.mx/> o al 5596280000 (desde la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) u 8009628000 (desde el resto de la República Mexicana).

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios, así como enviar publicitarios, así como enviar publicidad a los consumidores que expresamente les hubieren manifestado su voluntad de no recibirla o que estén inscritos en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad). Los proveedores que sean objeto de publicidad son corresponsables del manejo de la información de consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.

VIGÉSIMA PRIMERA. RESTRICCIONES OFICIALES APLICABLES A LA CONSTRUCCIÓN EN EL TERRENO. El Lote de Terreno objeto del contrato este sujeto a las disposiciones y restricciones de Construcción establecidas en el Anexo "B" del presente Contrato y en su caso, a las siguientes restricciones oficiales aplicables a la construcción:

- **Restricciones ambientales:** [en caso de aplicar establecer]:

- **Colindancias con zonas ecológicas, reservas forestales y reservas Federales** [en caso de aplicar establecer]:

- **Cualquier otra limitación decretada por las autoridades competentes y/o previstas en la legislación aplicable** [en caso de aplicar establecer]:

VIGÉSIMA SEGUNDA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Que con base en lo dispuesto por el artículo 3,14, 15, y 58 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, el **Vendedor** se obliga a resguardar y evitar transferir la información y/o datos personales obtenidos por razón del presente Contrato, en protección de los derechos de los titulares de datos que protege la ley en comento.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Los datos personales que se obtengan por el **Vendedor** deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Para efectos de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, el **Vendedor** adjunta al presente Contrato su Aviso de Privacidad en el **Anexo "C"**, en el cual informa al titular de los datos personales, que información recabará y con qué finalidades.

VIGÉSIMA TERCERA. DEL REGISTRO PÚBLICO DE CONSUMIDORES. Queda informado el **Comprador** que de conformidad con el artículo 18 de la Ley Federal de Protección al Consumidor se ha implementado el Registro Público de Consumidores (RPC), también llamado Registro Público Para Evitar Publicidad (REPEP) como un mecanismo de protección a los consumidores para no ser molestados con publicidad no deseada por proveedores, mediante llamadas telefónicas y mensajes de texto o que su información sea utilizada para fines mercadotécnicos o publicitarios. Este registro es gratuito, a efectos de que los consumidores determinen si es su deseo o no comunicar a la Procuraduría Federal del Consumidor su solicitud de inscripción a dicho registro, pudiendo para ello acceder a la página de internet <https://repep.profeco.gob.mx/>.

VIGÉSIMA CUARTA. COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR (PROFECO). Ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato, el **Comprador** puede acudir a la PROFECO, la cual tiene funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e interés de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de consumo, desde su ámbito competencial.

VIGÉSIMA QUINTA. REGISTRO DEL MODELO DEL CONTRATO DE ADHESIÓN. El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la PROFECO con fecha **18 de octubre de 2024** bajo el número **6588-2024**. Cualquier variación del contenido del presente contrato de adhesión registrado ante la Procuraduría y el utilizado en perjuicio del Comprador, se tendrá por no puesta.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, y entendiendo el alcance y consecuencias del presente Contrato habiendo sido previamente asesorados por profesional del derecho de su confianza, manifiestan las Partes que en el mismo no existe error, dolo, o mala fe, y que el mismo contiene expresamente su voluntad y consentimiento, por lo anterior, las Partes suscriben este contrato en la ciudad de Tapalpa, Jalisco, México, el día [insertar día] del mes de [insertar mes] del año 2024.

VENDEDOR

COMPRADOR

“JACH TAPALPA”, S.A. DE C.V.

REPRESENTADA POR EL SEÑOR

DAVID HUMBERTO PASTOR GÓMEZ

ANEXOS:

Anexo "A": Planta del Lote de Terreno.

Anexo "B": Reglamento General de Construcción y Convivencia.

Anexo "C": Aviso de Privacidad.

Anexo "D": Carta de Derechos.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ltNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Anexo "A"
PLANTA DEL LOTE DE TERRENO

Anexo "B"



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ltNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN Y CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO "TIERRA ALTA"

Capítulo I.

I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objetivos. El presente reglamento tiene por objeto el ordenamiento, regulación del uso del suelo y de las características de las edificaciones dentro del condominio que se denominará comercialmente como "TIERRA ALTA", ubicado en *predio rústico denominado "Rancho La Tuna", el cual es una fracción del predio denominado "La Cofradía", situado al norte de la población de Tapalpa, Jalisco con una superficie aproximada de 619,886.346 seiscientos diecinueve mil ochocientos ochenta y seis metros trescientos cuarenta y seis milímetros cuadrados*; mediante el establecimiento de normas y lineamientos que aseguren la preservación de la belleza natural y de las condiciones ecológicas del medio ambiente, así como las obligaciones de los condóminos para el mantenimiento del condominio, y su preservación.

Artículo 2.- Área de aplicación. La delimitación del área de aplicación de este reglamento es la que queda comprendida en el condominio "TIERRA ALTA". De igual modo, se aplicará respecto del área de acceso al mismo.

Artículo 3.- Obligatoriedad. Las disposiciones comprendidas en este reglamento son obligatorias para todos los condóminos adquirientes de lotes en el condominio "TIERRA ALTA" y en lo que resulte aplicable, exigible a los causahabientes, ocupantes, dependientes y visitantes del Condominio.

Artículo 4.- Administración del reglamento. La Administración del Condominio la llevará a cabo inicialmente la persona física o jurídica que para el efecto designe el Desarrollador; posteriormente el administrador del condominio será el que en asamblea decidan los condóminos.

El presente reglamento se cumplirá en todos sus términos, independientemente de quien sea el administrador del condominio, pues esa es una cuestión interna del mismo, sin que pueda interferir en todas las facultades y derechos que se reservan a favor de "Jach Tapalpa, S.A. de C.V." en este reglamento.

Para la correcta aplicación de este reglamento, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, siendo complementarias de las disposiciones en la materia cuya competencia corresponde a las autoridades municipales, estatales y federales, "Jach Tapalpa, S.A. de C.V." tendrá todas las facultades de administrador del condominio.

Artículo 5.- Definiciones. Los términos técnicos utilizados en el texto de este reglamento serán interpretados de acuerdo a las siguientes definiciones:

5.1.- Administrador/Administración (utilizado indistintamente): Persona física o jurídica designado por el desarrollador (según se define más adelante y posteriormente la



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Asamblea que tendrá a su cargo la administración del Condominio y que estará obligado a hacer cumplir el presente Reglamento, lo dispuesto en la Escritura Constitutiva, en la Ley, contando con las facultades y obligaciones que se relacionan en el presente Reglamento, especialmente lo establecido en el artículo 1012 del Código Civil del Estado de Jalisco y en las demás disposiciones legales aplicables.

5.2.- Amenidades: Son aquellas áreas y bienes comunes que por su uso y destino cuentan con una categoría de recreativas, culturales y deportivas, para el esparcimiento y convivio de los habitantes del Condominio, cuya regulación se encuentra previsto en el presente Reglamento y las cuales se comprenderán de la Casa Club y los demás espacios que se describan e identifiquen en la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en condominio en su momento.

5.3.- Áreas y bienes comunes: Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y satisfacen una necesidad concreta y colectiva y pertenecen en copropiedad a todos y cada uno de los condóminos de cada una de las unidades privativas y su uso estará regulado por este Reglamento, las cuales quedaran identificadas en la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

5.4.- Condominio: Es el conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por los Condóminos titulares de las Unidades Privativas que lo conforman, el cual se ubica en *predio rústico denominado "Rancho La Tuna", el cual es una fracción del predio denominado "La Cofradía", situado al norte de la población de Tapalpa, Jalisco* y será denominado comercialmente como "Tierra Alta".

5.5.- Condómino(s): La persona física o jurídica que tenga la calidad de propietario de uno o más Unidad Privativas que forman parte del Condominio "Tierra Alta".

5.6.- Consejo de Administración: Es el órgano de administración del Condominio conformado por los Condóminos designados por la Asamblea que será encargado de vigilar que el Administrador cumpla con sus respectivas obligaciones, de observar lo establecido en este Reglamento, la Escritura Constitutiva, la Ley, especialmente lo dispuesto por el artículo 1017 del Código Civil del Estado de Jalisco y demás disposiciones aplicables, así como hacer efectivas las decisiones que por encargo de la Asamblea General le correspondan.

5.7.- Comité de Construcción: Es el órgano que se encargará de establecer los sistemas de aprobación de proyectos arquitectónicos, control de obra y de supervisar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y regulaciones concernientes a la construcción, ampliación o modificación de edificaciones al interior del Condominio.

5.8.- Cuotas condominales: (i) Cuotas ordinarias de Mantenimiento y Administración: Son las cantidades de dinero que tiene la obligación de pagar cada Condómino a la Administración del Condominio para mantener y conservar las áreas y bienes Comunes del Condominio en la proporción que le corresponda al indiviso de su respectiva Unidad Privativa; (ii) Cuotas para reserva: Son las cantidades de dinero que tiene obligación de pagar cada Condómino a la Administración del Condominio, para constituir los fondos



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

necesarios que permitan afrontar eventualidades en el gasto, en la proporción que le corresponda al indiviso de su respectiva Unidad Privativa; (iii) Cuotas Extraordinarias: Son las cantidades de dinero que tienen la obligación de pagar cada Condómino a la Administración del Condominio, para cubrir cualquier otro gasto distinto al establecido en las cuotas ordinarias y que tengan un carácter necesario a juicio de la Asamblea o del Administrador del Condominio, en la proporción que le corresponda al indiviso de su respectiva Privativa.

5.9.- Desarrollador: Se entenderá como la persona moral denominada “JACH TAPALPA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”.

5.10.- Derechos Especiales Del Desarrollador: Son los derechos especialmente atribuidos Desarrollador establecidos en este Reglamento y que para su revocación y extinción se requerirá el acuerdo y consentimiento del 95% noventa y cinco por ciento del total del indiviso de este Condominio, resuelto en Asamblea Extraordinaria.

5.11.- Escritura Constitutiva Del Condominio: Es el instrumento público en el cual se formalizará en su momento la constitución del del régimen de propiedad en condominio “Tierra Alta”, por el Desarrollador o en su caso, por quien corresponda.

5.12.- Lote de Terreno: Superficie de terreno de área privativa que constituye una Unidad Privativa.

5.13.- Unidades Privativas: Bien cuyo aprovechamiento y disposición le corresponde, exclusivamente a un Condómino y que forman parte integral del Condominio.

Capítulo II. II. CONTROL DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.- Objetivos. La reglamentación para el control de la edificación, tiene la finalidad de procurar la calidad ambiental para el bienestar de la comunidad, considerando el uso exclusivo del Condominio, así como asegurar la conservación del medio natural y su belleza paisajista considerando el uso **TURÍSTICO CAMPESTRE**. Para lograr estos fines se establecen las siguientes reglas en el trámite de autorización de la construcción:

- Evitar la excesiva concentración de construcción regulando su densidad y fijando la intensidad máxima de edificación permitida en cada lote, según su topografía y demás características naturales.
- Asegurar un acceso óptimo de luz y aire a los espacios interiores habitables, salvaguardando su privacidad y evitando la obstrucción de vistas panorámicas entre las construcciones; por lo que las áreas de desplante deberán de estar autorizadas por la Administración del Condominio.
- Integrar la configuración general de las construcciones a las características del paisaje



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

natural, estableciendo las áreas óptimas para su emplazamiento, y los principales aspectos de su fisonomía arquitectónica, que permitan la diversidad de expresiones dentro de un marco de unidad y armonía con el paisaje.

- La Administración del Condominio y/o el Desarrollador será(n) los único(s) facultado(s) para autorizar los proyectos de construcción, con el objeto de obligar a los condóminos al cumplimiento de este reglamento, el cual contiene los requisitos mínimos a cumplir, pudiendo exigir mayores requisitos de acuerdo a la topografía y características específicas de cada predio, y las regulaciones ambientales y de urbanización aplicables.

Los Condóminos además de las reglas establecidas en el presente deberán de sujetarse a los ordenamientos legales ambientales, de urbanización y construcción que apliquen a la ubicación del terreno, bajo su estricta responsabilidad, obligándose a sacar en paz y a salvo al Desarrollador y/o Administrador por cualquier incumplimiento de su parte.

Artículo 7.- Restricciones en el proceso de obra.

- No se autorizará en Lotes de Terreno de terceros la descarga de materiales, escombros, ni las construcciones provisionales o bodegas o cualquier otro concepto.
- Será responsabilidad única del condómino del Lote de Terreno los daños que se originen durante el transcurso de la construcción a machuelos, empedrado, cunetas, áreas verdes e instalaciones comunes y de vecinos en general, por parte de contratistas, proveedores o trabajadores a su servicio.
- Se compromete el condómino a mantener limpia y sin escombros o materiales el área de avenida principal, así como calles interiores de condominios.
- Se entregará una lista de trabajadores en la caseta de ingreso.
- Se prohíbe la colocación de diablitos en las líneas de C.F.E.
- Todas las construcciones deberán hacer su letrina y deberán de mantener limpia de basura la obra.
- Los horarios de trabajo permitidos son:

Día	Horario
Lunes a Viernes	8:00hrs. A 17:00hrs.
Sábados	8:00hrs. A 14:00hrs.

- Estrictamente prohibido el ingreso al Condominio camiones de 2 ejes.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

- Condóminos, empleados, proveedores y personal involucrado en la construcción, limpieza o jardinería deberá cumplir todas y cada una de las disposiciones de seguridad del Condominio.

Artículo 8.- Coeficiente de ocupación del suelo. Abreviado cos: El Coeficiente de Ocupación del Suelo indica el área porcentual del total del terreno permitida para la edificación de la casa. El área comprendida por las restricciones podrá resultar menor al COS permitido, y es entonces esa, el área máxima de desplante. El COS para los distintos lotes será: 0.25 (25% del área del Lote de Terreno).

Artículo 9.- Coeficiente de utilización del suelo. Abreviado cus: El Coeficiente de Utilización del Suelo, indica el número de metros cuadrados permitidos como máximo para la edificación de la casa, en función del área total del terreno donde ésta se desplantará. La edificación comprende la totalidad de las áreas cubiertas, incluyendo los espesores de muros perimetrales, pórticos, verandas, balcones, aleros y volado. El CUS se ve restringido a que el porcentaje no exceda las restricciones impuestas para el lote. Los Coeficientes de Utilización del Suelo serán: 0.35.

Artículo 10.- Cuantificación de Metraje de Construcción. Para cuantificar los metros cuadrados de construcción de una edificación, se seguirán los siguientes criterios.

- Ejes de medición.** Las medidas se tomarán hacia adentro de la construcción midiendo a partir del paño exterior de los muros que delimitan cada construcción.
- Aleros.** Los aleros, no cuentan como metros cuadrados construidos siempre y cuando no excedan a 1.20 metros del paño exterior de la construcción.
- Invernaderos y solarios.** Los solarios son espacios techados con vidrio o cristal y son deseables en el diseño de edificaciones de uso Turístico Campestre por ser calefacciones pasivas (sin uso de energéticos) para las edificaciones. Los invernaderos son espacios techados con vidrio o cristal con el objeto de cultivar plantas, estos contarán como metros cuadrados convencionales. La superficie de estos espacios deberá multiplicarse por 0.5, ya que cuentan como la mitad de los metros cuadrados de construcción convencional.
- Tapancos.** Piso que se construye debajo del tejado de una cabaña y que tiene al menos uno de sus lados abierto hacia un espacio interior de la edificación. Estos espacios tienen un factor de cuantificación de 0 (cero).
- Terrazas.** Las terrazas cubiertas son espacios techados, abiertos por uno o más lados, sin colados de losa sólida y tiene un factor de cuantificación de 0.5. Las terrazas abiertas son espacios sin techo y con piso. En caso de que los materiales utilizados para el piso permitan la filtración de agua al subsuelo, no contarán como metros cuadrados de construcción; en caso contrario deberá aplicarse un factor 0.25
- Cocheras.** Las cocheras abiertas por dos o más lados, techadas con tejaban tienen un



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

factor de cuantificación 0.25, en el entendido que si no están techados tendrán un factor de cuantificación de 0 (cero).

- (g) **Dobles alturas.** Estas deberán respetar la altura máxima permitida y contarán como metros cuadrados de construcción convencional, con factor de cuantificación 0.25.
- (h) **Escaleras.** Las escaleras de rampas solidas tienen un factor de cuantificación de 1.5 y se cuantifican una sola vez en una de las plantas. Las escaleras de peldaños sobrepuestas construidas de madera no cuentan como espacio construido.
- (i) **Cisterna.** Las losas de cisternas y otras instalaciones no cuentan como metros de construcción siempre y cuando estén cubiertas de tierra vegetal y vegetación, o ubicadas dentro del perímetro construido de la cabaña (debajo de la construcción). En caso contrario contarán como metros construidos con factor de cuantificación de 0.5 y deberán respetar las servidumbres correspondientes.
- (j) **Construcciones de apoyo.** Las construcciones cerradas como caballerizas, bodegas, cuartos de máquinas y otros espacios utilitarios cuentan como metros de construcción convencional.
- (k) **Vialidades Privadas.** Son las vialidades de ingreso a las **Unidades Privativas.** Deberán construirse con balastre compactado, empedrado o materiales pétreos sin base de cemento que permitan la infiltración del agua al subsuelo. En caso contrario, que se utilice base de cemento, se aplicará un factor de cuantificación de metros construidos de 0.25.

Artículo 11.- Restricciones: Son las superficies dentro de un Lote de Terreno en las cuales las acciones de construcción quedan restringidas o condicionadas. Esta superficie se establece indicando la distancia de los límites de propiedad al inicio permisible de la construcción.

11.1.- Restricción o servidumbre frontal: es la superficie que da frente a la vía de acceso al Lote de Terreno dentro del Condominio y corresponde a una servidumbre de 5 cinco metros. En esta superficie no se permitirá levantar ninguna edificación.

11.2.- Restricción o servidumbre lateral: son las que colindan con los Lotes de Terreno vecinos. Se deberá dejar una servidumbre de 5 cinco metros en las colindancias con los otros lotes, de tal manera que en esas franjas sólo se permitirá área jardineada y andadores peatonales, muros de contención siempre y cuando no pasen del CUS autorizado y tendrán que ser autorizados por la Administración del Condominio cuando lo requiere la topografía natural del predio.

11.3.- Restricción o servidumbre posterior: es la que se ubica en la parte posterior de un Lote de Terreno, ya sea colindando con otro lote vecino o con áreas comunes o de preservación ecológica, o con el límite de la propiedad. Están sujetas a los mismos lineamientos que las restricciones frontales, pero en este caso será de 10 diez metros.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

En caso de que un condómino adquiera dos lotes dentro de un mismo condominio, los podrá unir y posteriormente respetar las servidumbres como si fuera un solo lote, observando los incisos anteriores. El hecho de tener dos o más unidades privativas fusionadas en una sola, no da derecho a un mayor coeficiente de desplante ni de construcción, en la misma proporción aumentada, sino que dichos coeficientes serán autorizados por la Administración del Condominio, atendiendo al tamaño del lote fusionado y sus características.

Artículo 12.- Emplazamientos y localización. Las construcciones se ubicarán en las áreas que previamente autorice la Administración del Condominio, con el objeto de evitar al máximo el derribo innecesario del arbolado, o en su caso la obstrucción de la vista panorámica. En todo momento se deberán respetar las servidumbres que se mencionan en este reglamento para desplantar las construcciones de las Unidades Privativas.

Artículo 13.- Superficie mínima de los lotes. La superficie mínima de los Lotes de Terreno será la que se indica en el plano de lotificación, no se permitirán subdivisiones o fraccionamiento de los Lotes de Terreno.

Artículo 14.- Alturas máximas. La altura máxima para una Unidad Privativa ya sea de uno o de dos niveles, será de 8.50 metros. En casos especiales por la topografía del Lote de Terreno, la Administración del Condominio podrá autorizar por escrito otras alturas.

La altura se determina a partir del punto de intersección del perfil del Lote de Terreno natural con el parámetro de edificación, techo o cumbrera en su punto más alto; en caso de pendientes considerables se escalonará la edificación para respetar siempre la altura máxima de 8.50 metros.

Se permitirá la construcción de uno a dos niveles como máximo, y bajo ninguna circunstancia los metros cuadrados de construcción deberán de sobrepasar el CUS permitido.

Artículo 15.- Accesos, estacionamientos y cocheras. Para los accesos de vehículos se tomará en cuenta la seguridad de acceso desde la vía principal. La pendiente de las rampas no deberá exceder del 18% de inclinación, debiendo evitarse la destrucción del paisaje. El ingreso a cada Unidad Privativa desde la calle interior del condominio, no podrá tener un ancho mayor de 5 metros.

Los estacionamientos requeridos deberán ser ubicados dentro de las Unidades Privativas particulares o en los lugares designados para ese objeto, quedando expresamente prohibido el estacionamiento en la vía principal de acceso al condominio, así como en las calles interiores de éste, o en cualquier otro que no sean los designados expresamente para estacionarse. En la autorización de construcción que otorgará el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda, se incluirá específicamente el lugar en que se emplazarán los estacionamientos de cada Unidad Privativa.

Artículo 16.- Muros de contención. La altura máxima visible de los muros de contención, será de 2 metros. Los materiales del acabado podrán ser piedra aparente, tabique de



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

barro aparente con dalas y castillos ocultos, aplanados y madera; debiendo buscarse disminuir su presencia con vegetación o en casos especiales por la topografía natural del Lote de Terreno a criterio del Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda se podrán autorizar otras especificaciones.

Artículo 17.- Cercas. Los elementos de división entre los Lotes de Terreno se sujetan a las siguientes normas:

Las cercas internas deberán de tener una altura máxima de 1.50 metros de material preferentemente de madera o que simulen madera de color café, con el diseño autorizado y proporcionado por el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda.

Las bardas interiores no están permitidas. Se podrán instalar “mallas polleras”.

Artículo 18.- Drenaje pluvial. El drenaje pluvial proveniente de pisos, terrazas y pavimentos será encausado en trincheras o tuberías, y dirigido a zonas o pozos de absorción con el fin de evitar la erosión del Lote de Terreno. Deberá evitarse la interferencia con el drenaje natural del sitio.

Artículo 19.- Cisternas y tinacos. Cada Lote de Terreno deberá contar con cisterna de agua potable con capacidad suficiente para una semana de uso y que no deberá ser inferior a 5000 litros, ni mayor a 15000 litros de capacidad. Todos los tanques, tinacos, cisternas y/o elementos similares, se construirán como parte integrante de la construcción y deberán ocultarse a la vista. Queda prohibido la perforación de pozos de extracción de agua, salvo previa autorización del Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda.

Artículo 20.- Drenaje. Cada Lote de Terreno deberá construir una **fosa séptica bacteriológica o biodigestores aeróbicos** para el drenaje de las Unidades Privativas, y el diseño de estas deberá ser aprobado por el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda. Las fosas sépticas y los biodigestores deberán de ser tratados periódicamente para evitar malos olores. Todas las Unidades Privativas deberán contar con un sistema de separación de aguas negras y aguas grises.

III. LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO Y ACABADOS

Artículo 21.- Acabados de muros exteriores. Los acabados de los muros exteriores podrán ser de piedra natural de la región, aplanados finos, canteras, madera natural, ladrillo aparente o adobe, en el entendido de que dalas y castillos deberán quedar forzosamente ocultos, es decir, recubiertos con el material elegido.

Artículo 22.- Materiales prohibidos. No se admitirá la aplicación externa de elementos de plásticos, cortinas de fierro o corrugadas, asbestos, aluminio anodizado en colores natural o dorado, malla metálica ciclónica, cristales de colores, ni cualquier tipo de materiales reflejantes. No se admitirá la utilización externa de elementos que se



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

consideren que no armonizan con el carácter del Condominio, acriterio del Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda.

Artículo 23.- Colores. Los colores exteriores de las construcciones deberán ser de preferencia los del material natural autorizado. En caso de aplanados y pinturas se deberán usar colores de la gama de tierras, evitando colores primarios, incluyendo el blanco vivo, o colores deslumbrantes o llamativos; debiendo ser sometidos para su aprobación al Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda, quien expedirá la autorización respectiva, tal y como se ha dicho.

Artículo 24.- Cubiertas y techos. Las inclinaciones, pendientes y techos de las casas deberán de ser aprobados por Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda.

Los materiales para cubiertas inclinadas podrán ser de teja de barro no vitrificada o tejamanil; para cubiertas planas podrán ser de baldosin de barro, ladrillo perón, cemento en colores gris o blanco sucio, cerámicas de acabado mate, debiendo evitarse los materiales y colores brillantes o reflejantes.

En las cubiertas de azoteas no se permitirán jaulas, tendederos o cualquier tipo de construcción provisional con los materiales señalados en el apartado anterior, que sean visibles desde cualquier punto del exterior.

Queda estrictamente prohibido colgar en lugares visibles desde cualquier punto, prendas de vestir, toallas, sábanas, calzado, así como cualquier elemento no decorativo.

Artículo 25.- Pergolados. Los materiales para cubiertas pergoladas podrán ser de madera, caña, bambú, concreto aparente martelinado o aplanados de mezcla rústicos o semirústicos, debiendo evitarse el uso de lonas y materiales sintéticos.

Artículo 26.- Para unidades privativas de 10,000m² (diez mil metros cuadrados) o más, estará permitida la construcción de canchas deportivas en los Lotes de Terreno.

Artículo 27.- Instalaciones y elementos exteriores. Las instalaciones o elementos exteriores tales como: domos, tragaluces, instalaciones solares, tendederos y equipos de aire acondicionado, deberán ocultarse a la vista, desde cualquier punto circundante a la construcción.

Artículo 28.- Antenas y cables exteriores. No se podrán instalar antenas de cualquier tipo, ni construir, instalar o mantener cables, sistemas de alumbrado y transmisión de energía eléctrica, radio o cualquier otro aparato, en forma distinta de la que se apruebe por escrito por la Administradora del Condominio. Cualquier cuestión relacionada con esto deberá ser previamente autorizada por escrito por la Administradora del Condominio para su instalación, y en caso de desobediencia, la Administradora del Condominio podrá retirarla de inmediato.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Artículo 29.- Alumbrado exterior. La fuente luminosa de cualquier alumbrado exterior deberá ocultarse de las propiedades vecinas y en ningún caso podrá ser de neón, fluorescente o de vapor de mercurio. La instalación de las luminarias exteriores se someterá a autorización presentando el proyecto del diseño, así como el tipo de luz al Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda, debiendo constar por escrito dicha autorización.

Así mismo los medidores y acometidas deberán estar ocultos y su ubicación autorizada por el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda, y en ningún caso deberán ser instalaciones aéreas.

Artículo 30.- Caballerizas. Para unidades privativas de 10,000m² (diez mil metros cuadrados) o más, estará permitida la construcción de caballerizas exclusivamente en los condominios autorizados por el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda. La ubicación y orientación de las mismas, así como el proyecto arquitectónico deberá estar autorizado por el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda. Se podrán construir dos caballerizas por cada 10,000m² y un máximo de 6 caballerizas aun cuando el Lote de Terreno y/o Unidad Privativa fuera superior a 30,000m².

Para superficies menores de 10,000m² (diez mil metros cuadrados). Queda estrictamente prohibido la construcción de corrales o caballerizas, lo anterior para evitar la permanencia de animales tales como caballos, gallinas, vacas o similares; con la finalidad de evitar malos olores, contaminación y la reproducción de insectos nocivos y molestos para el resto de los condóminos. Estará permitido paseos a caballo dentro del Condominio únicamente en las áreas autorizadas por la Administración del Condominio por lo que se permitirá que ingresen al condominio caballos por la mañana y sean retirados antes de que anochezca.

IV. DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 31.- Autorización de proyectos. La autorización del proyecto por parte el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda, no exime al condómino de los trámites y permisos ante las autoridades competentes en la materia.

El Desarrollador se reserva las facultades del Comité de Construcción, mismas que podrá renunciar en cualquier momento sin responsabilidad alguna y sin necesidad de aprobación por la Asamblea. En caso de la renuncia a las facultades antes mencionadas por parte del Desarrollador, estas pasarán al Administrador, o en su caso al Comité Técnico debidamente designado en Asamblea de Condóminos y siempre y cuando el Desarrollador haya renunciado a dichas facultades.

Al tomar su decisión de aprobación de los proyectos arquitectónicos, aplicará los criterios contenidos en este reglamento, considerando la situación específica de cada Lote de Terreno y el efecto sobre la comunidad en su totalidad. El Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda podrá agregar



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

nuevos criterios no expresados en este reglamento, siguiendo siempre la orientación general de conservación de un ambiente armónico y de una infraestructura adecuada. Así mismo este reglamento incluye los criterios mínimos de construcción, pudiendo aumentarlos de acuerdo a la topografía y características específicas de cada predio.

No obstante, las orientaciones contenidas en el presente reglamento, es necesario presentar un anteproyecto completo que incluya planos en planta, cortes, alzados manifestando el perfil natural del Lote de Terreno y renders. Previamente a trabajar en el proyecto es necesario presentar un anteproyecto para orientación por medio electrónico en archivo AutoCAD y teniendo la autorización por escrito de las revisiones del proyecto como "cumple", se deberán presentar 3 copias de todos los planos en las oficinas que la Administración del Condominio designe.

El Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda, estará facultada para intervenir por sí solo o en combinación con la dirección de obras públicas municipales, para en su caso detener, demoler o suspender definitivamente una obra que sea nueva, o modificación que no cumpla con el presente reglamento, y que no haya sido autorizada su construcción previamente por el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda, en el entendido que todos los gastos, costos y multas serán cubiertos por el infractor.

Artículo 31 Bis.- El Condominio contará con un Comité de Construcción, designado en Asamblea General de Condóminos el cual deberá estar conformado por 3 tres miembros. La vigencia del nombramiento del Comité de Construcción será indeterminada pero la Asamblea de Condóminos, podrá cesar, renovar o sustituir los integrantes en cualquier tiempo de gestión.

- a. El Comité de Construcción podrá inspeccionar en cualquier momento que se desee el proceso de construcción, los permisos y demás elementos que sean necesarios para la construcción de la misma, estando de acuerdo el propietario del inmueble y el contratista de la obra a darle acceso al sitio y a la información que esta comisión requiera.
- b. El Comité de Construcción podrá auxiliarse de personal cualificado para llevar a cabo la correcta supervisión de las obras y procesos constructivos, pudiendo emitir o no un pago por dichos servicios. La contratación del personal estará sujeta al visto bueno por parte de la Administración y la Asamblea General.
- c. Integración y funcionamiento del Comité de Construcción:
 - I. El Comité de Construcción es un organismo designado por la Asamblea para supervisar y hacer valer el Reglamento en lo referente a temas y procesos constructivos al interior del Condominio.
 - II. El Comité de Construcción podrá invitar a quien juzgue conveniente como miembro temporal, con derecho a voz, pero sin voto, con el objeto de obtener su asesoría respecto a cualquier asunto de competencia.
- d. Corresponden al Comité de Construcción las siguientes facultades:



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

- I. Obtener la sanción del Municipio respecto de este Reglamento, a fin de que sus disposiciones sean consideradas en la expedición de los permisos, autorizaciones y licencias correspondientes.
- II. Vigilar el debido cumplimiento de este Reglamento en lo que respecta a temas de construcción y, en su caso, solicitar la revocación de las resoluciones de las autoridades estatales o municipales, respecto de proyectos u obras que no cumplan las disposiciones de este reglamento.
- III. Recibir las solicitudes de autorización que le sean turnadas, así como expedir o denegar los vistos buenos correspondientes; implementando un sistema de registro, control y seguimiento de los proyectos presentados por los interesados.
- IV. Practicar las inspecciones de obras necesarias para garantizar que las construcciones se ajusten a los planos presentados y aprobados, implementando un sistema de control y seguimiento para la supervisión del avance de las obras.
- V. Informar a los interesados del proyecto en particular de las discrepancias entre las construcciones y los planos aprobados e indicar la acción apropiada para corregirlas, notificando a las autoridades competentes que amerite el caso en la materia.
- VI. Cuantificar el costo de revisión, aprobación, y supervisión de cada proyecto y obra por cada metro cuadrado de construcción del proyecto. Para que el Administrador efectúe el cobro correspondiente.
- VII. Verificar el importe de la fianza para garantizar el cumplimiento de este reglamento.
- VIII. Revisar, publicar y mantener actualizadas las normas y lineamientos generales a aplicarse en el Condominio respecto a la construcción, poniendo a disposición de los titulares la información respecto a sus funciones y operación.
- IX. Las demás que se fijen expresamente en este reglamento y surjan de la operación misma del Comité de Construcción.

Artículo 32.- Dictamen. El Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda deberá emitir un dictamen sobre los proyectos y propuestas de construcción que le sean presentados de conformidad con los requisitos establecidos en este reglamento, en un plazo no mayor de 15 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de aprobación.

Artículo 33.- Responsabilidades de los Órganos Reguladores de la Construcción. El Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda o cualquiera de sus miembros, no tendrán responsabilidad ante cualquier autoridad o cualquier condómino, por daños y perjuicios derivados de la aprobación de planos, dibujos y especificaciones, defectuosas o no, así como la construcción o el comportamiento de cualquier obra que se realice. De igual modo, no será responsable por falta de cualquiera de los servicios relativos a las disposiciones administrativas, restricciones y cuotas de mantenimiento, si ello se provoca por la falta de pago de los mismos a la Administración del Condominio por parte del condómino.

Artículo 34.- Documentos requeridos. Los documentos que deberán presentarse con el fin de obtener su autorización para realizar obras en la unidad privativa, serán los siguientes y deberán ser presentados en tres copias tamaño 90 x 60 cm.:

- a) Plano topográfico escala 1:100 con curvas a cada metro en coordenadas utm, marcando



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

la vegetación existente, fotografía del predio en estudio, sus vistas y colindancias. Se debe marcar la localización de las construcciones, sus distancias, los límites del Lote de Terreno, los niveles del piso, arranque de techo, cumbreras y las construcciones complementarias. También se deberá indicar las bardas, el ingreso, el camino de acceso y el área de estacionamiento, zonas de nueva jardinería, la red de drenajes y todo lo necesario para expresar una idea clara de lo que se pretende realizar.

- b) Secciones del Lote de Terreno natural escala 1:100 comprendiendo los límites del Lote de Terreno.
- c) Superficie del Lote de Terreno y cálculo de la superficie cubierta.
- d) Proyecto de las construcciones, incluyendo plantas, cortes longitudinales y transversales, todas las fachadas y detalles, lo especificado en los puntos anteriores, se deberá entregar en USB, en el programa auto-cad, con el objeto de facilitar los trabajos e incluir todo en el plan maestro llevando un control de la localización con coordenadas utm de cada una de las Unidades Privativas que se construyen en el Condominio.
- e) Especificaciones de los materiales de los colores a usar en los exteriores. La Administradora del Condominio podrá pedir muestras en el lugar de construcción durante la obra para su autorización.
- f) Proyecto del diseño exterior, del acceso y de las bardas.
- g) Descripción preliminar de la jardinería.
- h) Deberá entregarse a la Administración del Condominio una fianza a favor de ésta y/o del Condominio. La fianza responderá por el cumplimiento de las especificaciones de la construcción contenidas en el presente reglamento y en los ordenamientos de construcción locales, estatales y federales aplicables a la obra, y para garantizar el respeto de los términos y condiciones que se establezcan en la autorización que otorgue la Administración del Condominio, así como garantizar que no se realizarán obras no autorizadas y que estas no se suspenderán hasta la terminación de las mismas o mínimo la terminación de las fachadas y trabajos exteriores de jardinería al 100%. Dicha fianza deberá cubrir daños ocasionados a la infraestructura del Condominio, así como daños a terceros. No se puede dar por cancelada hasta que la Administración del Condominio de su visto bueno para proceder a cancelarla.
- i) Asimismo, para poder iniciar los trabajos de construcción, cada condómino deberá pagar a la Administración del Condominio un depósito en garantía en favor de la Administración del Condominio, con la finalidad de cubrir el costo de posibles reparaciones mayores y daños que se provoquen así como trabajos necesarios por no respetar el reglamento de Construcción, por lo que, si el monto de los daños excede el importe, el condómino del Lote de Terreno está obligado a cubrir la totalidad de los daños. Esta cantidad deberá de actualizarse cada año con forme la inflación.
- j) Deberán de manifestar en el proyecto, la ubicación de bodegas y baños provisionales para trabajadores durante el proceso de la obra.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

- k) Entregar una solicitud escrita y firmada por el condómino del Lote de Terreno, para que se autorice el inicio de las obras, en la que se deberán de proporcionar los datos del ingeniero, arquitecto o contratista responsable de la obra (nombre, dirección y teléfono), los datos del residente o maestro constructor a cargo.
- l) Para poder iniciar las obras, cada condómino deberá obtener su permiso de construcción por parte del H. Ayuntamiento de Tapalpa y realizar el pago de dicho permiso en la Tesorería de Tapalpa.
- m) Comprobante de no adeudo de cuotas de mantenimiento emitido por la Administración del Condominio.

Solo se podrán iniciar las construcciones que cuenten con el acta de inicio de obra firmada por la Administración del Condominio. Se considerará una obra terminada aquella que sea habitable, además de que, no deben quedar restos de materiales de construcción y esté totalmente limpio el Lote de Terreno.

Artículo 35.- Inspecciones y sanciones de la construcción. El Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda podrá inspeccionar en cualquier tiempo los predios, construcciones y las obras en proceso a fin de verificar las observaciones de las disposiciones de este reglamento, así como para comprobar el cumplimiento de las autorizaciones y ordenes giradas.

Cuando como resultado de la visita de inspección se compruebe la existencia de cualquier violación de las disposiciones de este reglamento, se notificará a los infractores de las irregularidades o violaciones en que hubieran incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de cinco a noventa días, según la urgencia o gravedad del caso, para que sean corregidas.

En caso de que el condómino o poseedor de un Lote de Terreno o construcción no cumpla con las ordenes giradas con base en este reglamento, el Desarrollador, la Administración del Condominio o el Comité Técnico, según corresponda dará aviso a la autoridad competente para ejecutar las acciones legales a que haya lugar, y se ejercerán las que le correspondan a ella o al condominio, además de que la Administración del Condominio, por medio de este reglamento queda facultado para imponer multas de \$5,000.00 (cinco mil) a \$100,000.00 (cien mil) pesos dependiendo de la gravedad de la infracción a este reglamento, independientemente de que deberá corregir lo que se le señaló.

La Administración del Condominio contará con las facultades y representación necesaria, ante todas las autoridades federal, estatal o municipal, para emprender cualquier acción legal en contra de un condómino o condómino que infrinja el presente reglamento en cualquiera de sus partes.

V. CONTROL FITOSANITARIO.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Artículo 36.- Plan de control de plagas. El Condominio cuenta y contará en todo momento con un programa permanente de control de plagas por el riesgo de reproducción de bupréstidos como el descortezador y el barrenador. El programa será costado por todos los Condóminos y los Condóminos y Usuarios deberán permitir el acceso de cuadrillas forestales a sus Unidades Privativas, previo aviso, cuando sea necesario realizar labores de control forestal.

Artículo 37.- Derribo de árboles plagados. Cuando sea necesario derribar uno o varios árboles plagados, la Administración estará facultada para proceder con simple aviso al Condómino vía correo electrónico, llamada telefónica, o cualquier otro medio que permita hacer del conocimiento al Condómino.

Cuando el derribo de árboles no implique un riesgo para la infraestructura de las Unidades Privativas o Áreas Comunes, podrá llevarse a cabo por el personal del Condominio y tendrá un costo establecido por la Administración con cargo al Condómino que resulte beneficiado. Se podrá aportar la madera a la Administración a cuenta del costo total, se tomará como precio de referencia el que las industrias forestales locales utilicen para la madera plagada. En caso de aportar la madera como pago en ningún caso quedará un saldo a favor del condómino, sin embargo, en todo momento se buscará, en la medida de lo posible, que tampoco tenga un costo.

Para los árboles que representen cualquier tipo de riesgo para el personal del Condominio o la infraestructura de las Unidades Privativas o Áreas Comunes (cables de luz, cabañas, jardinería, etc.) el Condómino deberá contratar a un proveedor, previa autorización del Administrador, que cuente con las herramientas adecuadas, por ejemplo grúas, para realizar el derribo y hacerlo bajo su propio costo. En caso de presentarse cualquier tipo de daño a la infraestructura de Áreas Comunes o de terceros, el Condómino será el responsable de resarcir el daño. En caso de que el Condómino no atienda el derribo en tiempo y forma y por lo tanto, a consideración de la Administración, la situación represente un riesgo de propagación de plaga, el personal del Condominio estará facultado a realizar el derribo con cargo al Condómino y bajo ninguna circunstancia el personal y/o la Administración tendrán responsabilidad alguna sobre cualquier posible daño. La Administración estará facultada a contratar un proveedor externo y cargar al estado de cuenta del Condómino el costo del servicio.

Artículo 38.- Fumigaciones. Queda estrictamente prohibido que el Condómino o los Usuarios fumiguen los árboles con cualquier producto que no sea orgánico. Esto compete solo a la Administración. En caso de tener un problema será necesario que informe a la Administración para que se haga cargo del problema.

Artículo 39.- Fertilizantes y plaguicidas. Queda estrictamente prohibido utilizar fertilizantes y plaguicidas que no sean orgánicos ya que provocan un desequilibrio ecológico en las aguas de ríos y lagos y salinizan el suelo haciéndolo más pobre para su uso.

Solo estará permitido aplicar fertilizantes orgánicos en los cultivos familiares, las granjas, los cultivos extensivos y en los jardines, evitando así productos tóxicos o con altos contenidos de nitrógeno, como sería el Triple 17, la Urea, el Sulfato de Amonio entre



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

otros, ya que dañan los mantos freáticos, arroyos, ríos y lagos, además de empobrecer los suelos para su cultivo y contaminar el aire. La falta de observancia del presente precepto conllevará la sanción establecida en este reglamento.

La Administración del Condominio se compromete a proveer de una lista de productos orgánicos y su lugar de compra, que estará a su disposición en la caseta de ingreso, así como en las oficinas de la Administración.

Capítulo III

VI. REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y CONVIVENCIA

La convivencia armónica entre los condóminos y Usuarios del Condominio es el factor más importante para el buen funcionamiento del Condominio: cuidar es responsabilidad de todos. Además de las normas descritas en este reglamento, es indispensable observar reglas de civismo, prudencia y respeto.

Artículo 40.- Respeto a la naturaleza. Además de la convivencia con el prójimo, los condóminos y usuarios del Condominio convivimos con seres silenciosos que pueblan los bosques y valles y son también sujetos de respeto y convivencia armónica. La flora y la fauna son parte esencial de la convivencia en el Condominio.

Artículo 41.- Espacios públicos. No se permite la utilización de los espacios y vías públicas para celebrar reuniones. Es ilícito consumir bebidas alcohólicas en los espacios públicos y vialidades, excepto en sitios preparados para estos fines.

Artículo 42.- Estacionamiento. Los vehículos deberán estacionarse en el área de estacionamiento de la Unidad Privativa de los Condóminos anfitriones. En caso de ser insuficiente, se deberá pedir autorización a los vecinos próximos para usar sus estacionamientos. En caso de resultar insuficientes, los vehículos deberán estacionarse en espacios autorizados por la Administración del Condominio en caso de existir. Bajo ninguna circunstancia se permitirá utilizar el bosque o los valles como áreas de estacionamiento.

Artículo 43.- Los vehículos y automotores. Estará prohibida la circulación de motocicletas y de cualquier vehículo de montaña, señalando enunciativa pero no limitativamente, los de dos, tres o cuatro ruedas, que hagan ruido con sus motores, dentro del Condominio "TIERRA ALTA". Lo que está permitido únicamente es el tránsito de esos vehículos y automotores para trasladarse del ingreso y salida del Condominio a su Unidad Privativa, pero sin poder circular por el Condominio o dentro del condominio sin que sea estrictamente para ese fin.

Artículo 44.- Animales y Mascotas. No se permitirán animales bovinos, vacunos, ovinos, caprinos, aves de corral, conejos y equinos. El ganado o crianza de porcinos está prohibida, al igual que cualquier otro animal no contemplado en este artículo. Solamente los Lotes de Terreno con una superficie de 10,000 m2 en adelante podrán tener animales equinos.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOT14MzM5MQ==

Estará permitido tener animales domésticos tales como perros, gatos, etc, dentro de la propiedad privada de cada condominio, evitando que dichas mascotas anden sueltas, y así puedan ocasionar daños o molestias a otros condóminos.

- a) Los perros y gatos deberán portar placas que contenga la siguiente información: nombre de la mascota y teléfono de contacto.
- b) Contar con las vacunas correspondientes;
- c) Los Condóminos que deseen poseer animales en sus Unidades Privativas, deberán registrarlos ante el Administrador y deberán anualmente acreditar el que se le haya vacunado. De cada animal, se llevará un expediente en el que especifique el nombre del animal, su raza y color, así como las fechas en que fue vacunado, el nombre de su dueño, el número de la Unidad Privativa, además de agregarse una fotografía del mismo.
- d) Deberán estar en espacios cercados dentro del área privativa del Lote de Terreno, estos espacios no podrán estar dentro del perímetro de las servidumbres. Se recomienda la instalación "Mallas polleras".
- e) Las mascotas podrán salir a los espacios públicos exclusivamente en compañía de sus condóminos y con correa, quienes serán responsables de las acciones de los mismos.
- f) Cualquier animal que se encuentre suelto (sin correas de control) dentro del Condominio, que perturbe la tranquilidad de los Condóminos, ataque o intente atacar a cualquier persona, será expulsado del Condominio, por el Administrador.
- g) Las mascotas que sean encontrados en la vía pública serán retenidas por la Administración del Condominio para entregarse a sus condóminos y serán sujetos a la sanción de prevista en este reglamento.
- h) En caso de segunda reincidencia se aplicará una multa económica del doble de la primera y de presentarse una tercera reincidencia, el perro deberá ser retirado del Condominio.
- i) En el caso de realizar sus necesidades dentro de áreas comunes, el Propietario deberá recoger en bolsa y depositarla en los contenedores para ello indicados.
- j) Habrá un área dentro del Condominio exclusivamente donde estará permitido que las mascotas estén sin correa, por lo que saliendo de esta área, se les deberá colocar nuevamente la correa.
- k) En caso de que la mascota destruya o dañe bienes muebles o inmuebles de vecinos y/o del Condominio, el condómino deberá reparar el daño a satisfacción del afectado, además la mascota deberá ser retirada del Condominio.
- l) En caso de que la mascota cause lesiones y/o la muerte a otros animales, ya sean de vecinos o propios del bosque el condómino deberá resarcir el daño a satisfacción del afectado o en su caso de la Administración del Condominio, además, el perro deberá ser retirado del Condominio.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

- m) En caso de que el perro ataque o muerda a una persona, este deberá ser retirado del Condominio.

Artículo 45.- Crueldad. La crueldad hacia los animales debe ser evitada y podrá ser causa de reporte y/o sanción a quienes se sorprenda practicándola. Tener animales silvestres en cautiverio se considera delito y será reportado a las autoridades competentes.

Artículo 46.- Armas de fuego. Queda estrictamente prohibido el uso y la portación de armas de fuego y armas de aire dentro de todo el Condominio y la zona federal.

Artículo 47.- Fuegos artificiales. Queda estrictamente prohibido el manejo, tronar o almacenar pirotecnia o pólvora dentro de todo el Condominio y la zona federal.

Queda expresamente prohibido el almacenar materiales inflamables, peligrosos o que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad de los vecinos o del bosque.

Artículo 48.- Incendios. Es un riesgo inminente que puede ser disminuido y controlado respetando las siguientes normas:

- a) Todas las Unidades Privativas deben contar con extinguidores, al menos uno deberá estar disponible en el exterior de la Unidad Privativa para ser usado por personal del Condominio o cualquier otra persona en caso de emergencia.
- b) Todo incendio debe ser notificado a la Administración del Condominio.
- c) No se permite prender fogatas al exterior excepto en los pebeteros construidos expresamente para este uso. Cuando los residentes deseen prender fogatas en sus propiedades deberán construir estos pebeteros o utilizar contenedores adecuados. No deberán prenderse fogatas en el suelo ni realizarlas menores de 18 años excepto en compañía de un adulto.
- d) Las construcciones deberán mantener un área libre de vegetación combustible (hojarasca, vegetación seca, etc.) de 5 metros en torno de las cabañas.
- e) Los combustibles y solventes como Diesel, gasolina, thinner, etc. deberán de mantenerse en bodegas ventiladas fuera de las Unidades Privativas.
- f) La Administración del Condominio mantendrá parte fuegos en zonas estratégicas que consisten en franjas libres de material combustible. Los parte-fuegos podrán ocupar áreas privadas de las propiedades sin requerir autorización de los condóminos.

Artículo 49.- Jardinería. En ningún caso podrán cortarse ni talarse sin previa autorización de la Administración del Condominio árboles cuyo calibre sea superior a 15 centímetros, siendo el calibre del diámetro del tronco medido a una altura de 1.20 metros sobre el Lote de Terreno natural, debiendo mencionar en el proyecto de autorización su ubicación



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Para la introducción de plantas y árboles se deberán sembrar especies nativas, evitando las plantas exóticas. La superficie jardineada no debe superar el 15% de la superficie del Lote de Terreno.

Artículo 50.- Basura. La Administración del Condominio instalará depósitos de basura en lugares estratégicos sobre la avenida que da ingreso al Condominio "TIERRA ALTA", en los que cada condómino deberá depositar su basura, la que luego será retirada por la Administración del Condominio.

Cada condómino deberá recolectar su propia basura en recipientes cerrados que no permitan que la misma se desparrame o expida malos olores, es necesario que cada uno de los condóminos efectúe la separación de los desperdicios (botellas, plásticos, metales, materias orgánicas, etcétera).

Queda prohibido la quema de basura u ocochal dentro de las Unidades Privativas o Lotes de Terreno, salvo en los lugares destinados exclusivamente por la Administración del Condominio.

Artículo 51.- Limpieza de los Lotes de Terreno. Cada uno de los condóminos es responsable de mantener limpia su propiedad, aun cuando el mismo no tenga edificaciones; es importante lo anterior en razón de la propia seguridad de los menores que transitan por estas zonas.

En caso de que algún Lote de Terreno no se encuentre en buenas condiciones de limpieza (sanitaria, hierba crecida, etcétera), la Administración del Condominio previo requerimiento al colono, realizará a costa de este último la limpieza de dichas áreas.

En caso de que el Lote de Terreno se encuentre en construcción y la obra se encuentre suspendida, deberán de retirar todos los materiales no utilizados que se encuentren en la construcción (arena, grava, castillos, etc...) hasta que la obra se reanude.

Artículo 52.- Conservación de las Unidades Privativas. Los condóminos tienen la obligación de mantener en buen estado de conservación sus propiedades, deberán de mantener en buen estado de conservación la pintura exterior y además estarán obligados a mantener aseado todo el exterior de sus Unidades Privativas.

Queda expresamente prohibido el tender ropa u objetos que queden a la vista del condominio, como pudiera ser en las ventanas, balcones, tendederos externos, etcétera.

Artículo 53.- Anuncios. Los titulares de unidades particulares se abstendrán de colocar o mantener anuncios de cualquier tipo que sean visibles al exterior, salvo que haya aprobación por escrito por parte de la Administración del Condominio. Prohibida la colocación de anuncios de "venta de propiedad", "renta de propiedad" o cualquier anuncio de la misma índole, salvo previa autorización de la Administración del Condominio por escrito.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Los avisos identificadores de las unidades, deberán ser los aprobados en forma general por la Administración del Condominio y no podrán ser modificados por los titulares de las unidades particulares; la medida será 50cmx50cm en fondo verde oscuro y letras negras.

Artículo 54.- Orden y buenas costumbres. Los condóminos usaran su Unidad Privativa en forma ordenada y tranquila no pudiendo destinarlas a usos contrarios a la ley, a las buenas costumbres, a la moral o a las disposiciones de éste reglamento. Los condóminos no deberán ejecutar actos ni incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los demás condóminos.

Los condóminos están obligados a observar dentro del Condominio conducta moral, decente y educada, obligando a familiares, amigos o empleados a observar igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás condóminos.

Artículo 55.- Ruido. Los condóminos no podrán operar con altos volúmenes los aparatos de sonido a fin de evitar molestar al resto de los condóminos.

No se permitirán equipos de sonido a alto volumen, bocinas en el exterior de las cabañas ni altoparlantes con objetos comerciales. Para los eventos o fiestas organizados por los Condóminos, los equipos de sonido a alto volumen, bocinas en el exterior de las cabañas, mariachis, bandas o cualquier tipo de música en vivo y en general todo tipo de reunión o fiesta deberá apegarse a las siguientes normas y a aquellas que establezca la Administración del Condominio.

Artículo 56.- Reuniones. Todas las reuniones numerosas en Unidades Privativas particulares deberán ser notificadas a la Administración para tomar previsiones y atacar las siguientes normas:

- a) Contar con la autorización de la Administración del Condominio, quien no podrá negar dicha autorización si el Condómino se encuentra al corriente del pago de cuotas y multas que en su caso correspondan.
- b) Horario: de 14:00 a 23:00 horas.
- c) Decibeles: 85 o en el caso de causar molestia a los vecinos.
- d) No se permitirán fiestas de paga o “cover”.
- e) El Condómino anfitrión será responsable de las conductas u omisiones de los asistentes al evento y de los proveedores de bienes y servicios del evento.
- f) En eventos especiales tales como bodas, se deberá solicitar autorización al Administrador quien autorizará el horario del evento especial y las condiciones.
- g) Los invitados para cualquier tipo de evento, deberán respetar las vialidades y estacionar sus vehículos en los lugares permitidos.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

El presente reglamento obliga no solamente a los condóminos si no a cualquier persona que por cualquier motivo ocupe transitoria o permanentemente las instalaciones del Condominio tanto en sus propiedades comunes como en sus propiedades privadas.

Artículo 57.- Visitantes autorizados. Los Condóminos deberán siempre informar al personal de caseta de ingreso, sobre los invitados que esperan. No se permitirá el acceso de invitados en ausencia del Condómino que invita, excepto si ha sido previamente informado de dicha invitación al personal de la caseta.

Todos los Visitantes deberán registrarse en la caseta de ingreso y deberán dejar en la caseta una identificación oficial con fotografía, les será entregada una contraseña que deberán mantener a la vista en el tablero del vehículo o como gafete y les será regresada su identificación al salir y regresar la contraseña.

Artículo 58. Reglamento. Los visitantes deberán observar el Reglamento. Los Condóminos serán responsables de las faltas al reglamento realizadas por sus Visitantes, invitados y Usuarios, y serán acreedores a las sanciones correspondientes.

VII. ÁREAS Y BIENES COMUNES.

Artículo 59.- El Condómino tiene el derecho de propiedad sobre su Unidad Privativa y por el simple hecho de haber adquirido su titularidad, también tendrá el derecho de propiedad sobre las áreas y bienes comunes de uso común del Condominio al que pertenece y que comparte en copropiedad con los demás Condóminos, en la proporción del indiviso que representa su Unidad Privativa.

Son áreas y bienes comunes de uso común para efectos de este Condominio: los estacionamientos para visitantes, circulaciones vehiculares, áreas verdes, amenidades, banquetas, así como cualquier otro elemento esencial del Condominio que no forme parte de alguna Unidad Privativa del mismo, así como las señaladas en el artículo 1007 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Son bienes muebles comunes aquellos que pertenecen a todos los Condóminos en la proporción del indiviso que representa cada una de las Unidades Privativas, que forman parte del inventario inicial del Condominio o que en un futuro sean adquiridos y que formen parte del patrimonio del Condominio.

Artículo 60. Derechos y Prohibiciones. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás. Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello, cualquier afectación o disposición de la misma, se entiende referida a los bienes comunes.

La Administración se reserva el derecho de modificación posterior al presente para el establecimiento de las reglas detalladas y horarios de uso de las áreas comunes respecto a los condóminos.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Serán para uso exclusivo de condóminos, inquilinos o sus visitantes y que se encuentren al corriente en sus cuotas las instalaciones comunes. Y donde para la conservación de dichas áreas comunes deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Queda prohibido el uso de enervantes, drogas o cualquier sustancia que altere el organismo en áreas comunes.
2. Se prohíbe fumar en cualquier lugar cerrado, así como en las áreas comunes a excepción de las áreas designadas para ello por la administración, depositando los residuos como colillas en los contenedores o ceniceros que la Administración designe para ello, evitando con esto incendios y otros tipos de emergencias.
3. Utilizar ropa adecuada para el área en la que se encuentre y cuidar del mobiliario y equipo.
4. Se prohíbe transitar dentro de las vialidades del Condominio a una velocidad mayor a 20 kilómetros por hora.

Artículo 61.- Daños. Cada condómino, será responsable de los daños o desperfectos a los bienes o partes comunes, ocasionados por él mismo, por quienes ocupen por cualquier título su Unidad Privativa, o por personas que concurran al mismo y la reparación será por cuenta exclusiva del condómino responsable.

Artículo 62.- Reembolso. En caso de que cualquier condómino, por omisión del Administrador, realizara alguna reparación urgente a los bienes comunes o instalaciones generales, éste o éstos deberán ser reembolsados por los gastos que impliquen las mismas en la forma proporcional a los intereses que representen los condóminos, sin perjuicio de que el pago se les haga de manera inmediata afectándose cualquier provisión económica que exista en caja, salvo aquellas que estén destinadas a los pagos de impuestos, derechos, cuotas a organismos de seguridad social, salarios y proveedores del condominio.

Artículo 63.- Obstrucciones. Ningún condómino, ni ocupante, podrá entorpecer los lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulte el tránsito de personas o vehículos, o que las haga peligrosas.

VIII. USO Y APROVECHAMIENTO DE AMENIDADES E INSTALACIONES.

Artículo 64.- La Casa Club y las demás amenidades e instalaciones comunes que forman parte del Condominio las cuales se identificarán en su momento en la Escritura Constitutiva del régimen en condominio, deberán ser usadas y aprovechadas por todos los Condóminos, bajo los términos que adelante se mencionan:

El uso de estos bienes comunes y en su caso el pago de cuotas especiales por tal uso, estará regido dentro de este Reglamento en el Capítulo de Amenidades, así como en los



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Lineamientos que al efecto dicte el Administrador y/o el Desarrollador, los cuales en todo caso deberán ajustarse a las siguientes bases esenciales:

- a) El uso de las instalaciones quedará reservado a los Condóminos Residentes o Inquilinos y sus Visitantes, estos últimos siempre acompañados de los anteriores y en número máximo que determine el Reglamento respectivo de uso de cada una de estas áreas con posterioridad a ese Reglamento por el Administrador. Cualquier Condómino que haya dado en uso por cualquier título su Unidad Privativa, ya sea mediante contrato de arrendamiento, préstamo o cualquier tipo, no podrá hacer uso de las amenidades mientras estén ocupadas o esté la Unidad Privativa bajo el esquema de arrendamiento.
- b) El uso de estas áreas para trabajadores de Propietarios o personal de servicio de cualquier índole le estará prohibido el citado uso de las instalaciones.
- c) Sólo podrán hacer uso de las instalaciones los Condóminos, Residentes o Inquilinos que estén al corriente con el pago de sus cuotas de mantenimiento, fondos de reserva y administrativas.
- d) El derecho al uso de estas instalaciones es intransferible y no está sujeto a ningún tipo de arrendamiento, permuta, comodato, cesión de derechos o intercambio.

Artículo 65. Normas generales de uso de áreas comunes, amenidades e instalaciones:

- Las instalaciones del Condominio deberán usarse conforme a la moral y buenas costumbres, de manera ordenada y tranquila. No podrá efectuarse acto alguno que perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás Condóminos.
- No podrá llevarse a cabo ninguna actividad que sea molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita.
- La conducta y vestimenta debe ser respetuosa y amable, sin faltar a la moral y las buenas costumbres en todo momento.
- No está permitido utilizar las áreas para cualquier otro fin distinto para lo que fueron diseñadas.
- Para el uso de las Amenidades, el Condómino deberá estar al corriente del pago de sus Cuotas de Mantenimiento y temas administrativos.
- A excepción de las áreas que se pueden reservar, ningún Propietario o Inquilino puede usar de forma exclusiva las Amenidades o Áreas Comunes sin autorización del Administrador. No podrán ser utilizadas para fines de embriaguez y desorden.
- No se admiten Condóminos, Ocupantes, así como sus Invitados en estado de ebriedad o consumiendo enervantes en las áreas comunes o Amenidades. Serán sancionados por la Administración.
- En el caso de las áreas libres de humo, se prohíbe fumar, consumir o tener encendido cualquier tipo de producto de tabaco, dispositivo electrónico o uso de enervantes.
- Las Visitas o Invitados deberán estar siempre acompañados del Condómino.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

- Los menores de edad deberán estar acompañados de un adulto en todo momento.
- Las mascotas deberán estar acompañadas de su dueño y con correa siempre, cumpliendo su propio reglamento.
- Los Usuarios deberán procurar el cuidado del mobiliario y equipo, así como de la estructura arquitectónica del área. Antes de retirarse deberán dejar el espacio en las condiciones recibidas, limpio, sin basura y los muebles en orden.
- Cualquier daño ocasionado al equipamiento o instalaciones, será responsabilidad del Condómino Propietario, aun cuando haya sido causado por sus Invitados, estando obligado a cubrir de manera inmediato el 100% de los daños, así como la sanción respectiva que imponga la Administración.
- En caso de alguna situación, se deberá reportar de inmediato a la Administración y/o a Vigilancia.
- La Administración no se hace responsable de:
 - a. Lesiones o accidentes que puedan darse en las áreas.
 - b. Objetos olvidados, extraviados o perdidos.
 - c. Mal uso de equipos y daño de los mismos.
- La música y el ruido deberá mantenerse en un nivel adecuado para que solo los usuarios del área la disfruten, respetando la NOM 081-SEMARNAT-1994. De preferencia portar audífonos.
- El ingreso de alimentos queda restringido para las Amenidades que así lo establezcan.
- La basura deberá colocarse en los recipientes para ello designados en áreas comunes y Amenidades.
- En el caso de la basura generada por las Unidades Privativas, se seguirá el Protocolo establecido por la Administración en cuanto a formas de depósito y horarios.
- En caso de que no se cumplan las disposiciones establecidas, Vigilancia procederá a solicitar el retiro de los Condóminos e Invitados del área afectada y Administración establecerá las sanciones pertinentes para cada caso.

IX. MANTENIMIENTO Y CUOTAS

Artículo 67.- Cuota de mantenimiento. Cada Condómino debe contribuir con el presupuesto general de ingresos y egresos que sea aprobado, el cual da origen a las cuotas ordinarias, mismas que deberán ser pagaderas de conformidad con el Indiviso que cada Unidad Privativa. Igualmente deberán ser pagaderas las cuotas extraordinarias y para la conformación del fondo de reserva.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

El Condómino pagará una cuota mensual a la Administración del Condominio, dicha cantidad será determinada por la misma Administración del Condominio, en el entendido de que, si no se paga, la Administración del Condominio suspenderá los servicios. La cuota será exigible desde el momento que se levante el Acta Entrega o la Constancia de Entrega del Lote de Terreno, sin requerimiento de cobro en la oficina del Administrador.

Cada condómino pagará la cuota de mantenimiento del condominio, la que se integrará por los siguientes conceptos de manera enunciativa más no limitativa:

1. La cantidad destinada al mantenimiento interno del condominio.
2. Los honorarios, comisiones o sueldo del Administrador así como los salarios, compensaciones e indemnizaciones de toda clase, del personal al servicio del Condominio, los impuestos o derechos laborales y de seguridad social, etcétera.
3. El pago de servicios a operadores, empresas, profesionistas o asesores que intervengan en la gestión y arreglo de los asuntos del Condominio.
4. El pago de servicios a operadores, empresas, profesionistas o asesores que intervengan en la gestión y arreglo de los asuntos del Condominio.
5. El costo de los seguros relativos a los Bienes Comunes, en los términos y coberturas que se determinen.
6. La cantidad proporcional que corresponda a cada unidad privativa, destinada al pago a Administración del Condominio por los servicios prestados al condominio y pago del agua.
7. Cualquier otro concepto que se considere necesario para mantener y administrar el condominio.

Cada condómino es responsable de hacer el pago de la cuota mensual, que incluye dichos conceptos, con el objeto de que se verifique el mantenimiento del condominio, y se pague a la Administración del Condominio por los servicios prestados.

En caso de que algún condómino no pague las cuotas de mantenimiento, y ello provoque la falta de pago a la Administración del Condominio por parte del condómino, será solidariamente responsable con este frente a la Administración del Condominio por el incumplimiento de pago y se aplicarán las sanciones previstas en el presente reglamento.

Artículo 68.- Falta de Pago. En caso de mora en el pago de cuotas ordinarias y/o extraordinarias o fondo de reserva, el saldo no pagado generará los intereses moratorios a razón del 3% mensual o el porcentaje que en su momento determine la Asamblea de Condóminos. De conformidad con lo establecido en el 1029 del Código Civil del Estado de Jalisco, si transcurridos 90 noventa días hábiles desde que el pago fuera exigible no se hubiera cubierto el pago de las cuotas adeudadas, así como sus intereses, actualizaciones



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

y recargos, el estado de cuenta será título ejecutivo a partir del día 91 noventa y uno por haberse vencido el plazo para el pago.

El retraso en el pago de cuotas dará lugar a que la Administración pueda suspender los Servicios del Condominio, así como no abrir puertas y/o plumas de acceso a cualquier Condómino o Usuario del Condómino infractor en incumplimiento de pago e impedirle el acceso a las áreas y bienes comunes de uso común del Condominio.

En caso de que la Administración del Condominio tenga que demandar a condómino por la falta de pago, deberá llamarse a ese juicio a él o los condóminos morosos cuyo incumplimiento en el pago haya provocado la falta de pago a la Administración del Condominio.

Artículo 69.- Personal de la administración. La Administración del Condominio tendrá personal empleado para el mantenimiento del Condominio, la principal función de este personal es conservar las áreas comunes en el mejor estado posible. El personal no puede ser utilizado para labores particulares.

X. MULTAS.

Artículo 70.- Sanciones. Dependiendo de la falta cometida y a juicio de la Administración del Condominio, se podrán aplicar sanciones de distintos tipos a los Condóminos y Usuarios que se hagan acreedores a las mismas, tales como: reportes, horas de servicio comunitario, multas o sanciones económicas, suspensión de servicios prestados por el Condominio, suspensión de uso de áreas comunes y amenidades y, para los casos establecidos en el artículo 1032 del Código Civil del Estado de Jalisco, la venta de derechos condominales en subasta pública.

Artículo 71.- Reporte. Es una llamada de atención que quedará asentada en una bitácora y, en caso de ser menor de edad o Usuarios el infractor, se notificará por escrito a los padres o al Condómino de la Unidad Privativa en cuestión. En caso de reincidencia en un plazo de entre 6 seis meses, la Administración del Condominio impondrá una sanción de entre 3 tres y 10 diez horas de servicio comunitario en favor del Condominio a criterio de la Administración.

Artículo 72. Multas. De conformidad con los artículos 1006 fracción XI, 1010 Bis y 1029 del Código Civil del Estado de Jalisco, en los casos señalados en el presente Reglamento, en caso de recibir 2 dos o más reportes por la misma infracción en un plazo de 6 seis meses o en caso de reincidencia o cualquier incumplimiento al presente Reglamento que a juicio de la Administración del Condominio ameriten sanción económica, el Administrador valorará la sanción correspondiente al infractor, por lo que serán aplicables y exigibles las siguientes multas, sin necesidad de declaración judicial alguna:

- I. Infracciones Menores: Multa económica desde la cantidad equivalente a 7 siete días de Salario Mínimo General Vigente (“DSMGV”) o su equivalente en el índice o unidad que lo sustituya como mecanismo para indizar conforme al derecho federal mexicano y hasta 21 veintiún DSMGV por cada evento.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

- II. Infracciones Mayores: Multa económica desde la cantidad equivalente a 22 veintidós DSMGV y hasta 70 setenta DSMGV por cada evento.
- III. Infracciones Graves: Multa económica de la cantidad equivalente a 71 setenta y un DSMGV y hasta 150 ciento cincuenta DSMGV por cada evento.

En caso de reincidencia en un plazo de 6 seis meses, aun cuando el infractor haya cubierto la cantidad correspondiente a la multa, conllevará que se duplique la cantidad de la multa impuesta en la ocasión inmediata anterior.

Cualquier otro incumplimiento con este Reglamento que no tenga expresamente señalada una multa específica, dará lugar a la imposición de la multa señalada en la fracción I de este artículo.

Estas multas serán independientes de las penas y/o sanciones que las leyes civiles, penales y administrativas señalen, así como a la indemnización o restitución que en su caso proceda.

Artículo 73.- Aplicación de las multas. La determinación de las multas corresponderá a la Administración del Condominio quien deberá notificar por escrito la sanción al infractor o al Condómino responsable de este, por lo cual el Administrador valorará la sanción correspondiente al infractor y se determinaran tomando en cuenta la situación presentada, los daños causados al Condominio y/o a cualquier tercero, así como la reincidencia y la situación económica de la persona a quien se imponga. La aplicación y cobro de la multa determinada corresponderá al Administrador del Condominio, en el entendido que para la validez y exigibilidad de las multas bastará que el Administrador señale la situación, hora, lugar y fecha en que se cometió la infracción que da lugar a la sanción.

Artículo 74.- Facultad de la Administración. Aun cuando no es necesario que exista evidencia para que se sancione una infracción, se faculta a la Administración del Condominio, a los miembros de seguridad y vigilancia competentes, para que tomen fotografías y/o videos de los hechos para que estos sirvan como medios de prueba, adicionales a los que establezca la ley, por lo que no se considerará como una violación a la privacidad, los cuales podrán ser presentados en caso de que la persona sancionada impugne la sanción de conformidad con el artículo siguiente del presente Reglamento.

Artículo 75. Proceso Interno de Impugnación. En caso de que una persona sancionada no esté conforme con la sanción impuesta, el inconforme deberá presentar por escrito a el Consejo de Administración más tardar dentro de los 15 quince días hábiles siguientes a aquél en que recibió la notificación de la sanción, sus objeciones y consideraciones y, en su caso, las pruebas que confirmen su dicho.

El Consejo de Administración evaluará las objeciones y consideraciones presentadas por el inconforme quien podrá solicitar la comparecencia física del Administrador y del inconforme a fin de que ambos presenten las pruebas que consideren pertinentes. El Consejo de Administración deberá emitir una respuesta sobre sus conclusiones a más



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

tardar dentro de los 10 diez días hábiles siguientes a aquél en que recibió las objeciones del infractor, periodo en que se deberá allegar de los elementos que considere necesarios para resolver. En su respuesta, el Consejo de Administración podrá: a) confirmar la sanción, b) modificar o ajustar la sanción, o c) revocar la sanción, en cuyo caso deberá dar su respuesta por escrito con la firma presidente del Consejo de Administración.

De conformidad con lo establecido en el 1029 del Código Civil del Estado de Jalisco, en caso de que se confirme, modifique o ajuste la sanción, el inconforme deberá pagar la multa dentro de los 90 noventa días hábiles siguientes a la respuesta del Consejo de Administración, de lo contrario, dicho documento será título ejecutivo a partir del día 91 noventa y uno por haberse vencido el plazo para el pago.

Artículo 76. Pago de las Multas. Las multas impuestas por el Administrador o confirmadas por el Consejo de Administración deberán pagarse en efectivo al Administrador, contra entrega de recibo, o depositarse a la cuenta indicada en el documento que impone la sanción en un plazo de 90 noventa días naturales, contados a partir de la fecha en que se notifique por escrito al Usuario o Condómino en cuestión sobre la imposición de la multa. En caso de que un Usuario no pague la multa impuesta, el Condómino relacionado a dicho Usuario será solidariamente responsable del pago de la multa, recargos, actualizaciones y demás responsabilidades en las que hubiere podido incurrir. Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en el 1029 del Código Civil del Estado de Jalisco, transcurridos los 90 noventa días hábiles, dicho documento será título ejecutivo a partir del día 91 noventa y uno por haberse vencido el plazo para el pago.

El retraso en el pago de multas dará lugar a que la Administración pueda suspender los Servicios del Condominio, así como no abrir puertas y/o plumas de acceso a cualquier Condómino o Usuario del Condómino infractor en incumplimiento de pago e impedirle el acceso a las áreas y bienes comunes de uso común del Condominio.

Las cantidades que se recauden por el pago de multas serán destinadas al mejoramiento del propio Condominio.

Artículo 77.- Pago de Costas. Cuando se tenga que presentar una demanda ya sea por incumplimiento en el pago de cuotas o multas, habiéndose agotado el proceso interno impugnación o habiendo terminado el plazo para pago de las multas sin haber iniciado el proceso interno de impugnación, las costas a cargo del Condómino incumplido, en caso de que el juez competente resuelva en favor del Condominio, serán lo que resulte mayor entre: a) lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, b) el 10% del valor reclamado; o c) 280 doscientos ochenta DSMGV.

Artículo 78.- Lista de Condóminos en Mora. El Administrador estará facultado para incluir en el acceso principal del Condominio, el nombre del Condómino que se encuentre en incumplimiento de pago por concepto de multas y/o cuotas.

Artículo 79.- Violaciones legales. Cuando la falta viole leyes establecidas se notificará a las autoridades correspondientes.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Artículo 80.- Pena máxima. Un Condómino puede ser expulsado del Condominio cuando las faltas cometidas sean reiteradas o porque injustificadamente cause conflictos a los demás Condóminos pertenecientes al Condominio.

Para efectos de lo anterior, se considerará que el Condómino incumple reiteradamente sus obligaciones conforme al presente Reglamento cuando dicho Condómino reciba 3 tres reportes o multas en un periodo de 12 doce meses consecutivos. Para estos efectos, la Asamblea Extraordinaria de Condóminos deberá acordar dicha medida, misma que para ser válida deberá ser tomada por más de la mitad del total de los derechos condominales del Condominio.

Aprobada la medida por la Asamblea de Condóminos, se estará al procedimiento establecido en el Artículo 1032 del Código Civil del Estado de Jalisco, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Artículo 81.- Celebración de actos jurídicos por medios electrónicos. Con la finalidad de simplificar, facilitar y agilizar las comunicaciones y diversos actos jurídicos como convocatorias, notificaciones y emisiones de votos, entre otros asuntos, los distintos órganos del Condominio, los Condóminos podrán realizar dichos actos mediante medios electrónicos, para lo cual el Condominio, en total apego a la regulación estatal en la materia, deberá desarrollar la plataforma y medios electrónicos que permitan tener la certeza de que los mensajes de datos son emitidos por el firmante y que el mensaje pueda existir permanentemente siendo susceptible de reproducción futura a fin de que, a través de un prestador de servicios de certificación, la información del mensaje generado y de la firma electrónica empleada tengan plena validez, eficacia jurídica y obligatoriedad, de conformidad con los requisitos legales aplicables.

Para el funcionamiento, administración y demás cuestiones relacionadas con el condominio, se aplicarán las disposiciones contenidas en el presente reglamento, así como las establecidas en los artículos 1001 al 1038 en el Código Civil del Estado de Jalisco.

Artículo 82.- Modificaciones al reglamento. Este Reglamento Interno podrá ser modificado a la constitución del Condominio, de acuerdo a los lineamientos y criterio de la Administración y/o del Desarrollador del Condominio para el beneficio del mismo, cuando así lo juzguen conveniente, debiendo notificarlo a los Condóminos y Usuarios del Condominio por cualquiera de los medios establecidos en el presente Reglamento.

XI. DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.

Artículo 83.- Asambleas de Condóminos, serán ordinarias y extraordinarias y se celebrarán con la frecuencia que resulte necesaria, pero respetando siempre las mínimas que la Ley establece.

Artículo 84.- La Asamblea es el órgano supremo del Condominio; sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los Condóminos, incluso para los



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNozTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

ausentes o disidentes por minoría, Causahabientes, Ocupantes, Dependientes y Visitantes.

Artículo 85.- A la Asamblea asistirán con voz y voto cada uno de los Condóminos, en forma personal o por conducto de apoderado.

Artículo 85.- Para poder asistir a la Asamblea los representantes o apoderados deberán acreditar su representación, mediante simple carta poder firmada ante testigos cuya vigencia no podrá ser mayor a 30 días naturales previos a la celebración de la Asamblea y desde luego que contenga los conceptos de la habilitación y la firma del poderdante que legitime dicho acto.

Artículo 86.- Cualquier otra representación distinta a las previstas en el artículo que antecede, se regirá en los términos que establece el contrato de mandato cuya normatividad está prevista por la Ley.

Artículo 87.- En las Asambleas la votación será personal y pública. Cada Condómino o su representante gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso asignado a cada Unidad Privativa identificado en el Régimen de Condominio, de conformidad con el artículo 1006 fracción XI inciso a) del Código Civil del Estado de Jalisco.

Artículo 88.- Se celebrará la Asamblea Ordinaria cuando menos 1 vez al año, dentro de los tres primeros meses de cada año y cuantas veces ocurran asuntos ordinarios, y las Asambleas extraordinarios cuántas veces se ameriten. Las Asambleas se Convocarán por el Consejo de Administración, o el Administrador o por un número de Condóminos o de acreedores registrados que representen cuando menos el 20% del porcentaje total de indiviso del Condominio debidamente comprobado, o por quienes le corresponda según el artículo 1022 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Artículo 89.- La Asamblea se reunirá preferentemente en el domicilio del Condominio o en cualquier otro domicilio ubicado dentro del Municipio de Tapalpa, Jalisco.

Artículo 90.- Las convocatorias para las Asambleas ordinarias en primera convocatoria deberán notificarse con un mínimo de quince días naturales y veinte días naturales para las Asambleas extraordinarias de anticipación a la fecha que deberá celebrarse la Asamblea.

Artículo 91.- Cuando se trate de casos urgentes, se podrá convocar con una anticipación menor. En el cómputo de los días, no se contará el día de la notificación, ni el de la fecha de celebración de la Asamblea. Si todos los Condóminos estuvieran presentes o debidamente representados, podrá celebrarse la Asamblea sin necesidad de convocatoria previa. Si en las Asambleas no pudieren tratarse todos los puntos comprendidos en el orden del día, la propia Asamblea podrá continuar sesionando en los días subsecuentes que se determinen, sin necesidad de nueva convocatoria y se declarará legalmente constituida con los que asistan, siempre para la resolución de acuerdos deberán respetarse los mínimos porcentajes necesarios que al caso establezca este Reglamento y el Código Civil del Estado de Jalisco.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Artículo 92.- Las convocatorias para las Asambleas deberán contener el orden del día, el lugar específico donde se ha de celebrarse y la fecha y hora señaladas para su realización.

Artículo 93.- La notificación de las Convocatorias se producirá y surtirá efectos legales plenos mediante:

1. su fijación en los lugares más visibles dentro de la edificación del Condominio.
 2. Asimismo, también se podrán llevar a cabo la notificación de las Convocatorias, mediante correo electrónico autorizado por los Condóminos ante la Administración, en términos del artículo 1025 del Código Civil para el Estado de Jalisco.
- Los Condóminos podrán señalar por escrito al Administrador, un domicilio convencional solo para recibir su correspondencia o cualquier documento relativo al condominio, con excepción de las convocatorias cuyo procedimiento de notificación ha quedado establecido en este artículo. A falta de notificación expresa de su domicilio convencional se entenderá el propio de su Unidad Privativa.

Artículo 94.- Se podrá señalar fecha para la segunda convocatoria para las Asambleas ordinarias, simultáneamente, dentro del texto utilizado para la primera, en los mismos términos que ésta, con excepción del plazo para su celebración que será: para Asambleas Ordinarias dentro de un plazo no menor de siete días naturales, ni mayor de quince días naturales de la fecha en que se haya citado a la primera convocatoria; las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse siempre en primera convocatoria, con las especificaciones que establece el presente Reglamento.

Artículo 95.- Para que las Asambleas ordinarias se consideren legalmente instaladas por virtud de la primera convocatoria, será necesario que concurren o esté, representado cuando menos el 51% del total del indiviso del Condominio. Cuando se trate de segunda convocatoria ordinaria, bastará con el número de Condóminos que concurren, siendo válidos los acuerdos tomados por la mayoría porcentual del indiviso asistente.

Artículo 96.- Las Asambleas extraordinarias, podrán celebrarse siempre en primera convocatoria con el número de Condóminos que asistan, pero solo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por Condóminos que representen cuando menos el 75% de los derechos sobre el condominio es decir sobre el indiviso. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurren los Condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes 30 días naturales a su celebración con Condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifestaran sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.

Artículo 97.- Las resoluciones en las Asambleas se tomarán por mayoría de votos cuando se declaren legalmente instaladas, salvo las Asambleas extraordinarias cuyo acuerdo requerirá del voto en ese sentido de cuando menos el 75% del indiviso total del Condominio, a excepción de las Asambleas en las que se pretenda modificar los derechos especiales en favor del Desarrollador del Régimen de Condominio, en cuyo caso se requerirá el 95% de votos en ese sentido, del indiviso del total del Condominio.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Artículo 98.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y a falta de este por el Administrador, y a falta de estos por la persona designada por los Condóminos que asistan.

Artículo 99.- En las Asambleas el Administrador actuará como Secretario y a falta del mismo, el Secretario del Consejo de Administración, y a falta de este cargo será ejercido por la persona designada por los Condóminos presentes.

Artículo 100.- El Secretario levantará el acta de la asamblea y la transcribirá en el Libro de Actas, mismo que deberá estar autorizado por la Autoridad Municipal y que el Administrador guardará y tendrá a su cargo y a la vista de los Condóminos. El Administrador deberá protocolizar las Actas de Asamblea ante Notario Público con residencia o jurisdicción del municipio de la ubicación del Condominio y solicitarle el registro correspondiente. Los Condóminos que así lo soliciten tendrán derecho a obtener del Administrador una copia de las Actas de las Asambleas que se realicen.

Artículo 101.- El Presidente de la Asamblea nombrará dos escrutadores de entre los Condóminos presentes. Los escrutadores harán constar los nombres de los Condóminos que asistan a la Asamblea, y verificarán su identidad y su firma en la lista correspondiente, así como el porcentaje que representan en el Condominio, para determinar la existencia del quórum legal requerido.

Artículo 102.- Las actas de Asambleas serán autorizadas con la fe del Propio Secretario y por el Presidente, los escrutadores solo firmarán la lista de asistencia y que deberá ser agregada como anexo.

Artículo 103.- Las resoluciones que se adopten en la Asamblea conforme a lo dispuesto en este Reglamento, serán obligatorias para todos los Condóminos, aún los ausentes o disidentes por minoría, los Causahabientes, Dependientes y Visitantes.

Artículo 104.- Se requieren las mayorías calificadas que a continuación se indican para que la Asamblea Extraordinaria pueda tomar resoluciones en los siguientes casos:

1. Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, requerirá el acuerdo del 95% del total del indiviso del Condominio.
2. Para la ejecución de obras puramente voluntarias y mejoras, se requerirá el voto aprobatorio del 75% del total del indiviso del Condominio.
3. Para resolver sobre la reconstrucción del Condominio, su demolición, y la venta de las Áreas y Bienes COMUNES en los casos de destrucción, ruina o vetustez del Condominio se estará a lo dispuesto en el artículo 1034 del Código Civil para el Estado de Jalisco.
4. Para modificar la Escritura Constitutiva o el presente Reglamento, será necesario el voto del 95% del indiviso total del Condominio.
5. Para transformar y disponer de las Áreas y Bienes Comunes del Condominio o incorporar nuevas áreas o separar las afectas al mismo, será necesario el voto del 95% del indiviso total del Condominio.
6. Para revocar o extinguir o en forma alguna limitar los derechos especiales del Desarrollador del Régimen de Condominio establecidos en este Reglamento, será necesario el voto del 95% del indiviso total del Condominio.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

7. Para los demás casos previstos en el artículo 1021 del Código Civil para el Estado de Jalisco, será necesario el voto del 75% del total de indiviso del Condominio.

Artículo 105.- Cuando en una Asamblea no se llegue a un acuerdo por existir entre los Condóminos puntos de vista contrapuestos y la votación resulte empatada, el Consejo de Administración tomará las decisiones de urgencia que considere conveniente y someterá con inmediatez dicho asunto para su resolución a una mediación arbitral o en su caso a los Tribunales competentes del partido Judicial de la ubicación del condominio.

Artículo 106.- Las Asambleas Ordinarias deberán ocuparse de los siguientes asuntos, y demás previstos en el artículo 1020 del Código Civil para el Estado de Jalisco:

- a) Informe General sobre el condominio tanto en bienes y servicios como su posición financiera. Lo anterior deberá estar a disposición de los Condóminos en la oficina del administrador con cuando menos 15 quince días naturales de anticipación de la fecha señalada para la celebración de asamblea.
- b) Elección de los integrantes del Consejo de Administración y en su caso, de las Comisiones Especiales.
- c) Designación del Administrador.
- d) Aprobación del presupuesto de ingresos y egresos anualmente, en el que se incluirá el importe de las cuotas ordinarias que conformarán los fondos para gastos de mantenimiento y administración del Condominio, el fondo de reserva y las cuotas extraordinarias.
- e) En general, adoptar las medidas conducentes sobre los puntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del Consejo de Administración o de las conferidas al Administrador.

Artículo 107.- Las Asambleas Extraordinarias, se reunirán en cualquier tiempo y en ellas deberán ser tratados los siguientes asuntos, y demás previstos en el Artículo 1021 del Código Civil para el Estado de Jalisco:

- a) Modificar el Régimen del Condominio.
- b) Realizar obras voluntarias o de mejoramiento.
- c) Transformar y disponer de los bienes COMUNES.
- d) Acordar sobre la extinción del Régimen de Condominio.
- e) Incorporar nuevas áreas al Régimen de Propiedad en Condominio o separar áreas afectas al mismo.
- f) Pedir al Juez se obligue a un Condómino a la venta de sus derechos (propiedad).
- g) Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al Régimen.
- h) Los demás establecidos en este Reglamento.

XII. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Artículo 108.- El Consejo de Administración, se integrará por 3 tres Condóminos que deberán ser forzosamente condóminos del Condominio y estar al corriente de las cuotas de mantenimiento. El cargo de Consejero es indelegable y su actuación deberá entenderse siempre en el cuidado de los asuntos del Condominio con apego a las disposiciones de este Reglamento y del Código Civil del Estado de Jalisco.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Artículo 109.- Los miembros del Consejo de Administración serán designados por la Asamblea y podrán ser removidos libremente en cualquier tiempo por ésta.

Artículo 110.- Mientras la Asamblea no disponga lo contrario, los miembros del Consejo De Administración durarán en su encargo un año y podrán ser reelectos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta en tanto hayan sido designados los que deban sustituirlos.

Artículo 111.- La Asamblea designará los cargos que deberán ocupar los miembros del Consejo de Administración, pudiendo ser un presidente, un Secretario y un Tesorero.

Artículo 112.- Todas las reuniones del Consejo de Administración para ser válidas deberán contar con la presencia de la mayoría de sus miembros y se llevarán a cabo por lo menos cada tres meses.

Artículo 113.- La notificación para la reunión del Consejo de Administración será emitida por el Administrador o la mayoría de sus miembros, según el caso, con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita, asegurándose siempre la persona que convoque de que en la reunión se contará con la presencia de todos los integrantes, al efecto dichos miembros deberán instruir por escrito al administrador de la forma y lugar donde puedan ser notificados.

Artículo 114.- El Consejo de Administración tomará sus resoluciones por mayoría de votos de sus miembros, pero en caso de empate quién actúe como Presidente tendrá un voto adicional de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional. En ningún caso el Administrador podrá emitir voto dentro del Consejo.

Artículo 115.- Todos los miembros del Consejo de Administración, podrán participar en el conocimiento y votación de los asuntos a tratar.

Artículo 116.- De todas las reuniones del Consejo de Administración se levantará un acta que será firmada por todos los miembros que asistan. El original de esta acta deberá ser entregada al Administrador para los efectos que proceda.

Artículo 117.- El Administrador conservará las actas cronológicamente y las tendrá a disposición de los Condóminos, conjuntamente con la demás correspondencia y documentación relativa al Condominio.

Artículo 118.- El Consejo de Administración actuará en sus reuniones con la presencia del Administrador y sólo en casos especiales se le pedirá su retiro para ese efecto.

Artículo 119.- El Consejo de Administración tendrá, independientemente de las señaladas en el artículo 1017 de la Ley, las siguientes facultades:

a) Vigilar el cumplimiento de la Escritura Constitutiva, de este Reglamento de las resoluciones de la Asamblea, de este mismo órgano y del Administrador.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ltNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

- b) Cuidar la buena gestión y la eficiencia del Administrador, recibir las quejas de los Condóminos contra el mismo y tomar las medidas que estime convenientes en vista de dichas quejas, oyendo al propio Administrador.
- c) Resolver los asuntos que excedan las facultades del Administrador y que no están reservadas a las Asambleas.
- d) Autorizar las medidas de urgencia que estime convenientes en los casos que estén reservados a la Asamblea, pero que no puedan quedar pendientes hasta la reunión de la misma.
- e) Convocar a la Asamblea ordinaria o extraordinaria. Asimismo convocará cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca.
- f) Revisar los informes de actividades y estados de cuenta mensuales presentados por el Administrador.
- g) Revisar el informe, los estados de cuenta y el balance anual que le sean presentados por el Administrador.
- h) Presentar anualmente a la Asamblea el informe de sus actividades y el balance de las cuentas del Condominio, los que deberán estar a disposición de los Condóminos por lo menos quince días naturales anteriores a la celebración de la misma, en las oficinas de la Administración.
- i) Determinar y en su caso aplicar las sanciones que correspondan a los Condóminos y/o Causahabientes previstas en este Reglamento.
- j) Cuidar el manejo que realice el Administrador de los fondos y patrimonio del Condominio.
- k) Crear los Comités auxiliares que juzgue convenientes, estableciendo las bases para su funcionamiento y sus obligaciones, en los cuales podrán involucrarse los miembros del Consejo de Administración.
- l) Ejecutar los acuerdos que le encomiende la Asamblea.
- m) La mayoría de los miembros del Consejo de Administración actuando mancomunadamente tendrán permanentemente la representación del condominio atento a lo dispuesto por el artículo 1017 del Código Civil del Estado de Jalisco, por lo que ve a asuntos de carácter administrativo y judicial y por lo tanto tendrá las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración de conformidad con los dos primeros incisos del artículos 2206 y tres primeros párrafos del artículo 2207 del Código Civil del Estado de Jalisco.
- n) Las demás que establece la Ley, este Reglamento y las que resuelva la Asamblea que sean encomendadas.

XIII. DEL ADMINISTRADOR.

Artículo 120.- La Administración del Condominio estará a cargo de la persona física o jurídica que designe la Asamblea, salvo el primer administrador que será designado por el Desarrollador.

Artículo 121.- El Administrador podrá ser removido en cualquier tiempo por la Asamblea.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Artículo 122.- Solo en los casos de falta temporal injustificada o definitiva o de renuncia del Administrador, el Consejo de Administración designará quien lo sustituya, poniéndolo de conocimiento a la brevedad posible de la Asamblea para su ratificación.

Artículo 123.- El Administrador también tendrá la representación del Condominio por lo que ve a asuntos de carácter administrativo y judicial y por lo tanto tendrá las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración de conformidad con los dos primeros incisos de los artículos 2206 y tres primeros párrafos del artículo 2207 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Artículo 124.- Los acuerdos del Administrador en los asuntos de su competencia, obligarán a los Condóminos, Causahabientes, Dependientes y Visitantes, los cuales podrán ser revocados o modificados por el acuerdo del Consejo de Administración o de la Asamblea.

Artículo 125.- El Administrador nombrará y removerá libremente al personal que deber auxiliarlo en el ejercicio de sus funciones, dentro de los límites del presupuesto de ingresos y egresos autorizado por la Asamblea.

Artículo 126.- El Administrador será solidariamente responsable por las irregularidades cometidas por quien le haya precedido en el cargo, especialmente las económicas y fiscales, si no expone esas irregularidades en conocimiento del Consejo de Administración, dentro de los sesenta días naturales siguientes a aquel en que tenga conocimiento de las mismas.

Artículo 127.- El Administrador quedará libre de responsabilidad cuando actúe cumpliendo las resoluciones adoptadas por el Consejo de Administración; sin embargo, en los casos de improcedencia o ilicitud notoria de las mismas, deberá abstenerse de actuar y de inmediato convocará a la Asamblea para notificar tal situación.

Artículo 128.- El Administrador del Condominio independientemente de las facultades y obligaciones que se señalan en el artículo 1012 de la Ley de la materia tendrá a su cargo las siguientes:

- a) Convocar a Asamblea, según lo requiera el caso, de acuerdo a la fracción I del artículo 1022 de la citada Ley.
- b) Cuidar de todos los aspectos de seguridad del Condominio, así como de la conservación, operación, mantenimiento de las Áreas y Bienes COMUNES. Determinar las funciones del personal a su cargo.
- c) Contratar los operarios, profesionistas y servicios que se requieran para la conservación y operación del Condominio y la atención de los asuntos del mismo.
- d) Cuidar el cumplimiento de las estipulaciones que contiene la Escritura Constitutiva, este Reglamento, los acuerdos de la Asamblea y los del Consejo de Administración.
- e) Cuidar que dentro del Condominio se conserve el orden y el respeto a las normas de la moral y las buenas costumbres por parte de los Condóminos, Causahabientes, Dependientes y Visitantes.
- f) Dictar las medidas necesarias para impedir la entrada o expulsar del Condominio a las personas que causen disturbios, atenten contra la seguridad y el buen funcionamiento



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

del mismo o de las personas que se encuentren en él y alteren la paz y el orden público.

g) Dar cuenta inmediata al Consejo de Administración de todos los incidentes y problemas importantes que se presenten en el Condominio y tomar las medidas que se requieran al respecto, según el caso.

h) Preparar y proponer a la Asamblea el presupuesto general de ingresos y egresos, del Condominio y en su caso, los presupuestos que se requieran.

i) Recaudar las cuotas ordinarias, de reserva y extraordinarias que deban cubrir los Condóminos y otorgar los recibos correspondientes.

j) Hacer los pagos que procedan a cargo del Condominio y recabar los comprobantes respectivos, dentro del límite de sus facultades.

k) Manejar los fondos en la cuenta de inversión bancaria y de cheques que apruebe el Consejo de Administración, en la Institución de crédito que dicho Consejo elija. Cualquier cantidad que se tenga que erogar en relación a los gastos del condominio, deberá efectuarse en mancomún con los miembros del Consejo de Administración autorizados.

l) Depositar en las cuentas bancarias del Condominio toda clase de fondos que reciba, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquel en que lleguen a su poder.

m) Llevar las cuentas de Condominio; guardar y tener al corriente los libros de contabilidad, el libro de actas y acuerdos, el libro de actas del Consejo de Administración, y el libro para registrar los ingresos y egresos del Condominio, o cualquier otro que auxilie a llevar los registros aludidos.

n) Rendir mensualmente informe y cuentas de su gestión al Consejo de Administración y de conformidad con el artículo 1012 fracción VII del Código Civil del Estado de Jalisco trimestralmente a los Condóminos que lo soliciten.

o) Contratar por instrucciones del Consejo de Administración por cuenta de los Condóminos o sus Causahabientes los seguros del Condominio.

p) Ejercer las acciones legales necesarias para el cumplimiento de la Escritura Constitutiva, de este Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones aplicables.

q) Llevar un registro de los Contratos de Arrendamiento que celebren los Condóminos, o cualquier otro mediante el cual se derive la posesión de alguna Unidad Condominal y de los gravámenes que se finquen sobre las Unidades Condominales, vigilando que dichos Contratos y gravámenes no contravengan al presente Reglamento.

r) Proponer al Consejo de Administración las sanciones que correspondan a los Condóminos por falta de pago de las obligaciones a su cargo o por infracciones a este Reglamento o a la Ley.

s) Ejercitar todas las demás facultades necesarias para la administración ordinaria del Condominio, y cumplir con las demás obligaciones que consigna la Ley y el presente Reglamento, así como cumplir con todas las obligaciones propias del Condominio ante todo tipo de autoridades Municipales, Estatales o Federales, de conformidad con lo que señalen las leyes.

t) Tendrá la facultad para restablecer a costa del incumplido el buen funcionamiento de las instalaciones de las Unidades Condominales, que pongan en riesgo la seguridad del condominio o la de cualquier persona.

u) A solicitar a los Condóminos, Causahabientes los documentos oficiales o particulares que amparen el cumplimiento de los reglamentos y leyes relativas a la seguridad de los negocios para su debida comprobación y control.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Capítulo IV
XIV. DERECHOS DEL DESARROLLADOR.

Artículo 129.- Facultades. Se entiende como Desarrollador a la sociedad "Jach Tapalpa, S.A. de C.V.", quien se reserva las siguientes facultades:

- El Desarrollador se reserva el derecho de aprobar los proyectos de Construcción en conjunto con el Administrador y/o el Consejo de Administración del Condominio cuando así lo considere necesario.
- Le corresponde el nombramiento del primero Administrador del Condominio.
- Tendrá el derecho de preferencia para adquirir en un futuro cualquier Lote de Terreno que sea puesta a la venta o cesión de derechos por terceros Condóminos.
- Derecho de modificar el Condominio respetando siempre la forma y acceso de los Lotes de Terreno que ya hayan sido enajenadas y entregadas a terceros.
- Derecho de modificar indivisos en los Lotes de Terreno siempre y cuando no hayan sido entregados y enajenados a terceros - Condóminos y que totalicen siempre el 100% de estos.
- Derecho de acrecentar o disminuir el tamaño y superficie de los Lotes de Terreno del Condominio denominado cuya propiedad mantenga.
- Derecho a hacer uso de las Áreas de Uso Común del Condominio para la comercialización y publicidad de los Lotes de Terreno que formen parte del Condominio.
- Derecho a ingresar, recibir y/o mostrar a cualquier visitante, cliente, prospecto, vendedor, etc., que, con el objeto de comercializar y promocionar los Lotes de Terreno que conformen el Condominio, sin que esto cause un perjuicio a los Condóminos o Causahabientes.
- Derecho a la utilización de Lotes de Terreno siempre y cuando los conserve en su propiedad, para instalar una planta tratadora de aguas residuales.
- Derecho exclusivo, posesión y libre disposición sobre el pozo de agua sobre la concesión de aguas subterráneas del cual se suministrará de agua al Condominio.
- Derecho a prestar por si o por terceros el servicio de suministro de agua a terceros resultante del aprovechamiento del pozo mencionado sin restricción alguna, siempre y cuando provea al Condominio de dicho servicio en primer lugar.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Anexo "C"
AVISO DE PRIVACIDAD

A. DEFINICIONES.

Se entiende para efectos del presente aviso de Privacidad lo siguiente:

I.- Datos Personales.- Cualquier información concerniente a una persona física identificada o identificable.

II.- Días.- Por disposición del Artículo 3° en su fracción VII de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión De los Particulares los plazos y tiempos estipulados en días, se contarán en días hábiles.

III.- Derechos ARCO.- Son los Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición, consagrados de en la Ley que por sus siglas forman dicha palabra.

IV.-Ley.- Hacer referencia a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión De los Particulares, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de julio de 2010.

V.- Responsable: Persona física o moral de carácter privado que decide sobre el tratamiento de datos personales, en este caso se referirá a **Jach Tapalpa, S.A. de C.V.**

B. RESPONSABLE DE LA PROTECCIÓN DE SUS DATOS PERSONALES.

De acuerdo a lo previsto en la "Ley", **Jach Tapalpa, S.A. de C.V.** declara ser una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, con domicilio en: [insertar domicilio]; en su carácter de responsable del tratamiento de sus datos personales.

C. FORMA Y MEDIOS DE CONTACTO.

Puede contactarnos, redactando un documento en idioma español, dirigido al correo electrónico [insertar correo electrónico] y hacerlo llegar por correo postal a la siguiente dirección: [insertar domicilio].

D. FINES DE LOS DATOS PERSONALES RECABADOS.

Los datos personales de los clientes serán utilizados para el cumplimiento de actividades y gestiones enfocadas a las obligaciones originadas y derivadas de cualquier relación jurídica y comercial con nuestros clientes que de manera enunciativa pero no limitativa incluyen los siguientes actos.

1. Recabar, utilizar, almacenar o transmitir sus datos personales, en la medida en que la ley lo permita para el cumplimiento de las obligaciones originadas.
2. La elaboración de contratos correspondientes en la de compra venta o compraventa de inmuebles.
3. Integrar su expediente de cliente.
4. Notificar sobre nuevos o cambios en los servicios y/o productos que tengan relación con los ya contratados o adquiridos, eso es, para fines publicitarios y/o de prospección comercial.
5. Prestación de servicios: facturación, cobranza, crédito, atención a clientes, servicio técnico, otorgamiento de garantías, gestión de servicios de valor agregado, etc.
6. Realizar evaluaciones periódicas de nuestros servicios a efecto de mejorar la calidad de los mismos.



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

7. Enviar notificación de ofertas, avisos y/o mensajes promocionales.

E. DATOS RECABADOS Y MEDIOS DE OBTENCIÓN DE DATOS PERSONALES.

Los datos personales que recabamos de usted, con los fines descritos en el presente Aviso de Privacidad, son recabados de manera personal, cuando usted nos los proporciona directamente, vía internet y cuando obtenemos información a través de otras fuentes que están permitidas por la Ley. Los datos personales que recabamos de forma directa cuando usted mismo nos los proporciona por diversos medios, como cuando contrata con nosotros cualquiera de nuestros Inmuebles. Los datos que recabamos de manera directa y vía internet, son los siguientes:

Datos personales:

1. Nombre completo.
2. Domicilio.
3. Estado civil y régimen económico matrimonial, en su caso.
4. Nombre de cónyuge, en su caso.
5. Fecha de nacimiento.
6. Ocupación.
7. Nacionalidad.
8. Número de teléfono particular, de oficina y móvil.
9. Correo electrónico.
10. Registro Federal de Contribuyentes (RFC).
11. Clave Única de Registro de Población (CURP).

F. EJERCICIO DE LOS DERECHOS ARCO (ACCESO, RECTIFICACIÓN, CANCELACIÓN Y OPOSICIÓN).

Usted tiene derecho de acceder a los datos personales que poseemos, a los detalles de tratamiento de los mismos, a la rectificación en el caso de ser estos inexactos o incompletos, a cancelarlos cuando sea su consideración que no son necesarios para alguna de las finalidades contenidas en el presente Aviso de Privacidad, que son utilizados para finalidades no consentidas y finalmente a oponerse al tratamiento de dichos datos para fines específicos y que deberá de manera clara expresar (Derechos "ARCO").

G. MECANISMOS PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS ARCO.

Para conocer dichos procedimientos, los requisitos y plazos, se puede poner en contacto con nuestro departamento de datos personales de manera personal en las oficinas del Responsable, vía telefónica al número [insertar número telefónico], vía correo electrónico a la siguiente dirección [insertar correo electrónico] o bien visitar nuestro Sitio Web [insertar sitio web].

Para el ejercicio de sus Derechos ARCO podrá solicitar los formatos directamente con nuestro departamento de datos personales. En dichos formatos encontrará los pasos a seguir para poder ejercer sus derechos.

Una vez presentada su solicitud de acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto de sus datos personales, y en caso de ser procedente su petición, el Responsable dará respuesta a su solicitud dentro de los plazos establecidos en la Ley, a través de los medios físicos o electrónicos que usted autorice en su solicitud.



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Los derechos antes descritos se ejercen a través de la presentación de la solicitud respectiva que por escrito y en idioma español debe presentar de manera gratuita en [insertar domicilio], o para mayor información comunicarse al teléfono: [insertar número telefónico]; o bien hacerla llegar por correo postal, a la dirección antes mencionada. Para mayor información favor de comunicarse al departamento de datos personales al correo electrónico [insertar correo electrónico]. El plazo para atender su solicitud será en un máximo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de su solicitud de acceso, rectificación, cancelación u oposición. Le hacemos de su conocimiento que es el Instituto Federal de Acceso a la Información y Protección de Datos Personales quien tiene encomendado velar por sus derechos ARCO y el encargado de regular y verificar la observancia de la Ley.

H. MODIFICACIONES AL PRESENTE AVISO DE PRIVACIDAD.

Nos queda reservado el derecho de efectuar, en cualquier tiempo, modificaciones o actualizaciones al presente Aviso de Privacidad. Las modificaciones que se efectúen se pondrán a disposición del público a través de algunos o todos los siguientes medios: vía nuestra página de internet, vía correo electrónico a la dirección más reciente que tengamos de usted o personalmente por medio de nuestro personal.

Fecha última actualización: [insertar fecha].

Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (la "LFPDP") y demás legislación aplicable, el Titular manifiesta (i) que el presente Aviso le ha sido dado a conocer por el Responsable, (ii) haber leído, entendido y acordado los términos expuestos en este Aviso, por lo que otorga su consentimiento respecto del tratamiento de sus datos personales. En caso de que los datos personales recopilados incluyan datos patrimoniales o financieros, mediante la firma del contrato correspondiente, sea en formato impreso, o utilizando medios electrónicos y sus correspondientes procesos para la formación del consentimiento, se llevarán a cabo actos que constituyen el consentimiento expreso del titular.

Jach Tapalpa, S.A. de C.V. puede recolectar datos personales del Cliente mediante la entrega directa y/o personal por cualquier medio de contacto entre el Titular y el Responsable. También puede recolectar datos personales de manera indirecta a través de fuentes de acceso público y de otras fuentes disponibles en el mercado.

He leído, acepto y autorizo que mis datos personales generales, así como los sensibles sean tratados y transferidos conforme a los términos y condiciones del presente Aviso de Privacidad.

Firma: _____

Nombre completo: _____

Número de identificación: _____

Fecha: _____



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Anexo "D"
Carta de Derechos del Comprador

De conformidad a lo establecido en la NOM-247-SE-2021 en este acto reconoce que el **Comprador** cuentan con los siguientes derechos, los cuales le informa y pone a su disposición conforme al presente Anexo:

1. Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del Lote de Terreno, sin importar el medio por el que se comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al **Comprador** tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del Lote de Terreno que está adquiriendo.
2. Conocer la información sobre las características del Lote de Terreno, entre éstas: la extensión de superficie, estado general, etc.
3. Elegir libremente el Lote de Terreno que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos por el Lote de Terreno y gastos operativos.
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Comprador, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del Lote de Terreno. Posterior a su firma, el **Vendedor** tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al **Comprador**.
6. Adquirir un Lote de Terreno que cuente con las características de seguridad y de la estén contenidos en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
7. Recibir el Lote de Terreno en el plazo y condiciones acordados con el **Vendedor** en el contrato de adhesión respectivo.
8. En su caso, ejercer las garantías sobre el Lote de Terreno, considerando las especificaciones previstas en el Contrato de Compraventa respectivo.
9. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al **Vendedor**, y conocer el domicilio señalado por el **Vendedor** para oír y recibir notificaciones.
10. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
11. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.
12. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de un Lote de Terreno por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.
13. Elegir libremente al notario público conforme al Anexo "B" para realizar el trámite de escrituración.

Los derechos establecidos en el presente documento, no excluyen los previstos en el Contrato, así como en los demás ordenamientos legales aplicables.

EL COMPRADOR

_____ / _____



Cadena original del documento

SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL

Sello digital

ekdlNHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOTI4MzM5MQ==

Anexo "F"

Listado de servicios adicionales, especiales o conexos a la promesa de compraventa.

(El presente formato debe contener el listado de los servicios adicionales, especiales o conexos que la compradora puede solicitar de forma opcional por conducto de la promesa de compraventa, en concordancia con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima del presente Contrato.)

VENDEDOR

COMPRADOR

"JACH TAPALPA", S.A. DE C.V.
REPRESENTADA POR EL SEÑOR
DAVID HUMBERTO PASTOR GÓMEZ

[]



Cadena original del documento
SHA-256 | zGe4wsqZkHou81iOYm5EOMshe7u3T0CqNM+wnCP4f9o= | 1729283391 | OSCAR ZAVALA ANGEL
Sello digital
ekdINHdzcVprSG91ODFpT1ItNUVPTXNoZTd1M1QwQ3FOTSt3bkNQNGY5bz18MTcyOT14MzM5MQ==