



REGLAMENTO SIMPLIFICADO

BASADO EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
Y ACTAS NOTARIADAS DE LAS ASAMBLEAS

ACTUALIZACIÓN 2025

INDEX

I - INTRODUCCIÓN	3
II - ASOCIACIÓN DE VECINOS	4
III - REGLAMENTO GENERAL	5
IV - SANCCIONES	8
V - INSTALACIÓN DE AIRES ACONDICIONADOS	9
VI - FALLA DE LUZ GENERAL	10
VII - RECORDATORIOS GENERALES	11

I - INTRODUCCIÓN



Por ser propietarios, inquilinos, familiares o visitantes de algún departamento del condominio de Vistas del Tesoro se comprometen legítimamente a cumplir con el reglamento del condómino conforme al Régimen de Propiedad en Condominio, así como respetar sus actualizaciones y decisiones tomadas en asambleas.

El Régimen de Propiedad en Condominio tiene por finalidad de regular la sana convivencia de sus modadores, tanto en lo que se refiere a su vivienda como a las zonas de uso común.

Este Reglamento es obligatorio para todos los condóminos del Conjunto Habitacional.

En la liga del drive del condominio se pueden encontrar todos los **documentos detallados** en lo cuales este presente reglamento simplificado esta basado.

Se encuentran (entre otros):

- La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de inmuebles en el estado de Jalisco
- La versión original del Régimen de Propiedad en Condominio (2020)
- El primer reglamento oficial (Agosto 2020)

- La versión simplificada del reglamento por la constructora IDEAL
- Las actas notariadas de las asambleas
- El excel de pago de cuotas de mantenimiento y comprobantes de gastos

En este documento hemos resumido los puntos más importantes del reglamento, sin embargo, si se presenta alguna duda es importante referirse a las versiones completas ya mencionadas o al consejo de administración.

Si se incurre en alguna falta a este reglamento podrá ser sancionado.

II - ASOCIACIÓN DE VECINOS

La asamblea de condominio es el órgano supremo de autoridad del condominio y representa la totalidad de los propietarios, siendo sus decisiones obligatorias para los ausentes, disidentes e inclusive incapacitados.

Corresponde a la Asamblea de Condóminos, por conducto del administrador, el regular y controlar las obras que alteran la fisonomía general del condominio o aquellas que incrementen la superficie construida respecto a las propiedades privadas, o inclusive las que violen lo dispuesto por este reglamento en cualquiera de sus instalaciones.

Cada condomino tiene un numero de votos igual al porcentaje que represente el total de condominio sobre áreas de propiedad común. Es competencia de la asamblea fijar una cuota mensual de mantenimiento por cada vivienda, teniendo la obligación cada propietario de cubrirla habite o no el inmueble.

La convocatoria para **asamblea ordinaria sera por lo menos un vez al año dentro del mes de Enero** y las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse cuantas veces sean necesarias y ocurran asuntos especiales que lo ameriten a juicio del consejo de administración o del administrador.

La mesa directiva de la asociación de vecinos a la fecha del 1ero de febrero 2025 está compuesta de:

Administradora: Alice Muzellec A-402

Consejera: Celeste Padilla A-202

Consejero: Ignacio Ramón Rosales B-104

Consejera: Fernanda Gisella Martínez Pichardo C-102

Consejera: Yesenia Elizabeth Mora Sandoval D-03

Consejera: Karen Cabral Rivera D-102

RECORDATORIO:

Contamos con grupos de Whatsapp que les puede servir para quedar informados, tanto dueños como inquilinos:

- Grupo para cada torre A, B, C y D (Disponibilidades para pago de cuota o responsables de torre)
- Grupo de Avisos (Para propietarios, Avisos importantes y Asambleas)
- Grupo de Vecinos (Para habitantes y/o propietario, Sobre situaciones diarias)

Es primordial que TODOS los propietarios esten por lo menos en el grupo de avisos.

RECLAMACIONES

Para cualquier aclaración, duda, pregunta o reclamación, se puede comunicar directamente al **numero de celular del condominio +52 33 3599 5437** o con un miembro de la mesa directiva de la asociación de vecinos.

El grupo de whatsapp de vecinos NO cuenta como canal de comunicación oficial con la administración del condominio.

En caso de alguna situación o comentario se requiere dejar su nombre, número de departamento y el motivo de la queja. Con estos datos estaremos dando seguimiento a la brevedad para que se resuelva la situación correspondiente.

III - REGLAMENTO

1.

Pagó por cuota de mantenimiento

Esta debe ser cubierta en tiempo, y de forma individual por departamento de no hacerlo puede tener restricciones o multas según sea el caso.

De igual manera el monto por cuotas de mantenimiento, administración y/o fondos de reserva que se determinen en asamblea general ordinaria.

2.

Las instalaciones o construcciones interiores o exteriores de conductos o aparatos que se realicen al inmueble, aunque quedan dentro de la propiedad privada no deberán poner en peligro la seguridad de los demás departamentos, ni afectar las fachadas o entorpecer el mantenimiento u imagen ya sea interior o exterior del edificio.

Al poder afectar a los vecinos la persona que haga instalaciones y modificaciones sin solicitar permiso al administrador o consejo de administración, o que no correspondan a las acordadas en asamblea general se le podrá retirar la instalación o clausurar la modificación sin previo aviso y deberá pagar el arreglo o saneamiento del mismo.

Ejemplo: Esta prohibido instalar aparatos o estructuras en la fachada como aires acondicionados, el estacionamiento o área de jardín techada o cualquier cambio de ventanas o abertura en la fachada a menos de tener previa autorización y/o acuerdo con la asociación de vecinos.

3.

Se pueden autorizar la realización de obras y/o reparaciones en el interior o exterior de sus inmuebles con previa autorización del administrador, consejo de administración o asamblea de condóminos. Solo cuando no implique modificar la estructura, no afecte a los colindantes, las paredes de uso común o paredes maestras manteniendo la misma estética.

4.

Queda prohibido almacenar materiales inflamables y peligrosos en las áreas comunes.

5.

El acceso a las zonas de azoteas está prohibido.

A menos que sea por cuestiones de mantenimiento y solamente por personas autorizadas.

6.

Queda prohibido tirar o dejar desechos orgánicos e inorgánicos dentro del condominio, incluyendo heces de mascotas.

7.

Está permitido tener mascotas que a juicio de la asamblea puedan convivir con sus dueños sin provocar molestias o perjudiquen el bien común.

En caso de reclamación por mal comportamiento de algún animal, el dueño será sancionado (No se tolerara que llore/ladre por tiempos prolongados o rompa/deteriore áreas comunes, ni comportamientos agresivos).

8.

No está permitido tender ropa en ventanas, balcones, cocheras, patios de servicio, estacionamientos o en algún otro lugar que deteriore la imagen del condominio.

9.

Es responsabilidad de cada individuo que use las instalaciones el tomar precauciones sobre sus pertenencias para evitar robos (entiéndase como coches, motocicletas, bicicletas o lo que se pueda dejar dentro de dichas áreas comunes).

Es muy importante cuidar la seguridad en el condominio y siempre asegurarse el cierre de la puerta peatonal como cualquier portón eléctrico. (En caso de falla inmediatamente reportarlo a la administración).

10.

No se puede destinar su vivienda a uso distinto, que el de habitación, ni aquellas contrarias a la ley, a la moral, ni a las buenas costumbres. El desarrollo es solo habitacional, por lo tanto, no deberá de abrir ningún tipo de negocio dentro del condominio.

11.

Las áreas comunes deben usarse de manera adecuada sin dañar ni alterar las mismas.

Deben ser utilizadas de forma ordenada y limpiadas en caso de ser requerido. Se sancionara dejar basura fuera de su lugar o no recoger los heces de sus animales.

12.

Adoptar una conducta decente y educada dentro del condominio.

Cualquier falta de respeto hacia algún vecino o conducta exhibicionista se sancionará.

13.

No está permitido arrojar líquidos u objetos por ventanas.

Aplica para familiares, inquilinos, visitantes, poseedores o usuarios del condominio.

14.

Está permitido hacer actividades o trabajos de construcción dentro de su propiedad en un horario de 9am a 9pm.

Fuera de esos horarios, tampoco se puede operar en altos volúmenes (55db) ningún aparato de sonido u electrónico.

15.

No está permitido estacionarse en lugares ajenos a su cajón de estacionamiento.

Se requiere previa autorización del dueño o el propietario tendrá derechos de marcar una grúa además de que se aplique una multa en caso de ser reportado.

16.

Al ser propietario u ocupante se tiene derecho al uso del interfón.

Siempre y cuando no tenga adeudos con el condominio.

17.

Se prohíbe el paso peatonal por los portones eléctricos

Se sancionaran a los miembros del condominio que usan la puerta de vehículos automotores para pasar a pie.

Se definen como **partes de uso común:**

Áreas Verdes, patios de servicios, zonas de estacionamiento, azoteas, paredes exteriores.

Se definen como **partes de propiedad privada:**

Áreas de jardín, interior del departamento, estacionamiento numerado.

LOS PROPIETARIOS ESTARÁN OBLIGADOS A:

A - Observar una conducta decente y educada dentro del condominio.

B - Asegurarse del no adeudo de la cuota de mantenimiento de su departamento.

C - No arrendar o facilitar el uso de sus casas a personas extrañas que pongan en peligro la tranquilidad, el orden o decoro.

D - Respetar las normas que fije la Asociación de vecinos.

E - Notificar la administración por cualquier cambio de inquilino o venta del departamento.

F - Asegurarse del conocimiento y el buen respeto del reglamento a sus inquilinos.

REGLAS DE USO DE LUGAR DE DISCAPACITADOS



Los lugares para discapacitados están estrictamente reservados para personas con alguna discapacidad que se les dificulta la movilidad.

Está permitido el uso de dichos espacios por personas que no cuenten con alguna discapacidad solo en los siguientes tres escenarios:

a) Carga y descarga (o lavado de coche), condicionado a previo aviso al grupo y máximo 3 horas. Si lo necesita una persona con discapacidad se debe retirar de inmediato.

b) Los carros con la documentación oficial y logotipo visible necesarios lo pueden usar con total libertad.

c) El uso de estos cajones está estrictamente prohibido para visitas (excepto que transporten personas discapacitadas y muevan el vehículo una vez que bajen a la persona).

REGLAS DE USO DE LUGAR DE BOMBEROS



Para la seguridad de todos, el lugar de bomberos no está permitido para su uso debido a su naturaleza en caso de emergencia.

El uso de este, solo está permitido en caso de Carga y Descarga máximo 10 min y estando presente en todo momento así como avisar en el grupo de vecinos.

En caso de requerir más tiempo, o para mudanza, se puede poner en contacto con la administración para darle acceso por el portón principal, la petición debe ser con mínimo de un día de anticipación.

IV - SANCCIONES



Desde la Asamblea Anual del 24 de enero 2025 se han votado nuevas tarifas de multas y penalizaciones dependiendo del tipo de incumplimiento al reglamento.

1. MAL USO Y DAÑO A LAS ÁREAS COMUNES Y DAÑOS ESTÉTICOS.

Se impone una multa a los miembros del condominio que de manera directa o por conducto de sus familiares, factores o dependientes y/o mascotas causen daños materiales o estéticos a las áreas comunes del condominio serán acreedores a **una multa de \$300 pesos** además del valor de la reparación correspondiente.

2. MULTAS POR ACTOS QUE ATENTEN EN CONTRA DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

Se impone multa a los miembros del condominio que de manera conjunta o indistinta, por conducto de sus representantes, inquilinos, familiares, factores o dependientes y/o mascotas incurran en actos o hechos que atenten en contra de la seguridad del condominio (ej. portones y puerta peatonal).

Serán acreedores a **una multa de \$500 pesos**.

3. MULTAS A CAUSA DE DAÑOS ESTRUCTURALES Y/O ESTÉTICOS Y/O LESIONES A TERCEROS EN SUS BIENES Y/O EN SU PERSONA.

Se aprueba el imponer multa a los miembros del condominio que causen daños estructurales, estéticos y/o lesiones a terceros en sus bienes y/o en su persona, misma que será equivalente al **10% del monto del daño causado (para el condominio)**.

Además, el causante correrá con la **reparación y pago de los daños**, perjuicios y/o daño moral a quien corresponda.

4. PENALIZACIÓN DE RETRASO EN EL PAGO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO

La cuota de mantenimiento se tiene que pagar en los **7 primeros días de cada mes (del 1 al 7)**. Después del 7 se aplica un recargo extra de 10% (del 8 al 15), y después del 15 del mes, otros 10% adicionales (del 16 al fin de mes).

Para evitar este inconveniente, es posible pagar la anualidad de 12 meses por lo cual se le hará un descuento de un mes.

V - AIRES ACONDICIONADOS

De acuerdo a la aprobación por parte de protección civil el día 30 de abril 2024, la instalación de aire acondicionado está autorizada en el condominio **solamente cuando cumpla con los siguientes lineamientos** :

- 1 - Unicamente se puede instalar **dentro del closet** de servicio a la entrada de cada departamento (Fig. 1).
- 2 - El equipo tiene que ubicarse lo más alejado posible del calentador de agua.
- 3 - Que no obstruya el acceso y mantenimiento a la tubería del gas que alimenta a los calentadores.
- 4 - La instalación eléctrica para el equipo de aire acondicionado debe estar **entubada** a una distancia de **por lo menos 10cm** de los ductos de gas (Fig. 2).
- 5 - El tubo de desagüe no podrá caer al piso, sino que tendrá que ser recolectado (en algún recipiente) con el fin de no afectar los closets de los vecinos de otros pisos. Este mismo recipiente, deberá ser vaciado adecuadamente cuando se requiera.



Fig. 1



Fig. 2

EXCEPCIÓN AUTORIZADA

En la asamblea anual del 24 de Enero 2025 se autorizo la instalación de aires acondicionados en la parte exterior, **únicamente** en los departamentos que **cuentan con patio privado** y bajo las siguientes condiciones:

- 1 - Se tiene que dar conocimiento previo a administración.
- 2 - La unidad exterior del aire acondicionado tiene que colocarse directamente en el piso y en ningún caso puede ser colgado en la pared para no afectar las fachadas de las unidades privativas.

Los únicos departamentos que por su ubicación cuentan con esta opción son: A01, A04, B01, B04, C01, C04, D01, D02, D03, D04.

Cualquier falta de respeto a estas instrucciones podría ser sancionada y nos veremos en la penosa necesidad de documentar el hecho y hacerlo de conocimiento general, así como retirar el aparato.

En caso de cualquier duda, primero contactarse con administración, para asegurar su correcta instalación.

VI - FALLA DE LUZ GENERAL



Cuando se va la luz general es importante primero **notificar a los vecinos** en el grupo para saber si es una falla general o local a su departamento y **hacer un reporte directamente con la CFE**.

En el condominio usamos luz para la bomba de agua y para los portones por lo cual tiene que considerar los siguientes puntos para saber como reaccionar:

1.

LA BOMBA DE AGUA

En el condominio contamos con un generador que se puede usar de manera extraordinaria en caso de fallo de luz general para poder encender la bomba de agua.

Se ha votado en asamblea que en casos alargados sin luz (después de 6 horas), se prenderá el generador 2 veces por día por una duración de 1 hora.

El horario se pondrá a votación en cada ocasión para que pueda coincidir con una mayoría de vecinos pero se dará la opción una vez en la mañana y una vez en la tarde noche.

Solamente los miembros del consejo de administración están autorizados en manejar el generador, a menos que se haya puntualmente encargado alguien en una ocasión específica.

2.

LOS PORTONES

En caso de falla de luz, se tendrán que poner en manual cada uno de esos. En el condominio contamos con 5 portones de 3 tipos de motores diferentes .

Portón de Axayacatl, Portón del medio de Tezcacalco y Portón de la derecha Tezcacalco:

Abrir la puerta negra moviendola hacia la derecha.



Automático

Manual

Portón de Esquina Tezcacalco/Axayacatl:

Girar la rueda integrada en el sentido de las agujas del reloj para pasar de automático a manual.



Automático

Manual

Portón de Opochtli:

Este portón requiere forzosamente que se pongan en contacto con alguien de administración ya que tiene una llave especial, y esta se encuentra dentro del cuarto de mantenimiento.

VII - RECORDATORIOS GENERALES

CÓMO ASEGURARSE QUE LA PUERTA PEATONAL ESTE CERRADA CORRECTAMENTE



Una vez abierta la puerta, se debe dejar la llave en **Posición Vertical** para permitir el cierre de la puerta.



NO se debe retirar la llave cuando esta inclinada.
ASÍ LA PUERTA NO SE CIERRA!

UNIFICACIÓN DE MACETAS



De acuerdo con las decisiones tomadas en la asamblea 2025:

- Las macetas tienen que ser de color negro.
- En los entre pisos solo se puede poner una grande en casa esquina, todo lo demás tiene que ser colgado para no estorbar los pasillos de las escaleras.

Es tolerado dejar macetas personales en los pasillos y escaleras. Solo si respeta estos lineamientos.

DEJAR LA BASURA DENTRO DE LOS TAMBOS Y EN BOLSAS



Respetar el espacio de basura y ayudarnos a mantener el cuarto ordenado y limpio. Deposita tu basura en bolsas CERRADAS, a dentro de los tambos.

- NO dejar desechos sueltos
- NO dejar escombros
- NO dejar muebles o cosas estorbosas

La recolección de elementos estorbosos como muebles y/o escombros tienen un costo extra por parte del municipio por lo que pueden ponerse en contacto con la administración para conocer el precio y agendar el servicio.

PARA CONTRATAR Y INSTALAR SERVICIO DE INTERNET



ES PRIMORDIAL que al momento de agendar la instalación con el técnico, se mande un mensaje en el grupo de vecinos para avisar que van a abrir el registro. Es importante avisar para asegurar de no cortar el servicio de otro departamento en el proceso, además tendrán que estar físicamente con el técnico **EN TODO MOMENTO** para asegurar que no se haga ningún daño. Las puertas de los registros son muy pesadas, y **es obligatorio** abrirlas entre mínimo 2 personas.

En el condominio, están libres de elegir la compañía de internet que desean.

Les recordamos que tenemos un convenio con Megacable Y Totalplay por lo cual se encuentran cajas de conexiones en los registros (entre torre A y B así como entre C y D) lo que facilita la instalación y protección de su cableado.

CÓMO CONECTAR LA EVACUACIÓN DE AGUA DE LA LAVADORA



El desagüe para la lavadora corresponde al hoyo de la pared en medio de las dos llaves de agua.

El hoyo que está en el piso **ES PARA EL AIRE DE LA SECADORA.**

En ningún momento se puede poner la evacuación de agua en la salida de aire o **se generaría inundaciones en los vecinos de abajo.**

PORTÓN ELÉCTRICO

Para no dañar al mecanismo de los motores de los portones, **SIEMPRE** dejar el portón eléctrico abrir o cerrar por completo. No se debe de parar a la mitad.