

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Esta es la convocatoria oficial a los miembros de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Chula Vista de Chapala A.C. para asistir a la Asamblea General Ordinaria **que se celebrará el 26 de enero 2019 a las 10:00 a.m. en el Hotel Villa Montecarlo**, ubicado en Av. Hidalgo # 296 en Chapala, Jalisco. La Asamblea se llevará a cabo de acuerdo con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Se abre la sesión.
2. Nombramiento del Presidente, Secretario y Parlamentario de la asamblea.
3. Nombramiento de escrutadores.
4. Lectura del acta de la Asamblea General 2018.
5. Presentación del Consejo de Directores.
6. Presentación del informe del Presidente.
7. Presentación del Informe del Tesorero 2018 y el presupuesto propuesto para 2019.
8. Informe del Comisario.
9. Enmiendas al Reglamento.
10. Elección del nuevo Consejo de Directores 2019.
11. Elección de Consejeros Alternos 2019.
12. Otorgamiento de facultades al Consejo de Directores 2019.
13. Se dan a conocer los nombres de los Directores Ejecutivos elegidos por el Consejo de Directores 2019.
14. Designación del delegado para la formalización del acta de la Asamblea ante Notario Público.
15. Clausura.

SR. MICHAEL JOSEPH LEMMO
PRESIDENTE.

INFORME DEL PRESIDENTE 2018

Compañeros asociados del Fraccionamiento Chula Vista, gracias por asistir a la Asamblea General anual el día de hoy.

Siempre he considerado que nuestra agua es el asunto más importante, pero las circunstancias del 2018 me hicieron cambiar de opinión. Ahora creo que nuestro estatus financiero es más importante puesto que sin los fondos adecuados no podemos mantener el sistema del agua. Tuvimos problemas mayores con el pozo #2 en octubre, cuya reparación terminó costándonos cerca de \$ 300,000. No había fondo de reserva para este pago. Había un adeudo de más de \$ 700,000 por concepto de cuotas de agua y mantenimiento sin pagar. Necesitamos que cada uno de los miembros pague sus cuotas de manera oportuna a fin de mantener y reparar el sistema del agua, así como otros servicios que brindamos.

El año pasado estuvo relativamente tranquilo en cuanto a acciones legales, gracias al arduo trabajo del Consejo de Directores pasado. Firmamos un contrato con el Municipio de Chapala, mediante se nos da la concesión de los servicios públicos que hemos estado suministrando sin concesión desde la del 2012.

La construcción de casas nuevas y remodelaciones de casas existentes continuó a un paso récord.

Nuestro entorno es una de las principales razones por las que vivimos aquí. Los comités del medio ambiente y de relaciones vecinales trabajan duro para mantenernos a todos cumpliendo con el reglamento. Este año fue desafiante, con muchos problemas con perros.

Las reparaciones de calles y alumbrado mejoraron en 2018 con un contratista nuevo que se encarga del alumbrado público.

Estamos proponiendo unos cuantos cambios al Reglamento. No hay reglas nuevas, tan sólo aclaración de las existentes.

Atentamente,

SR. MICHAEL JOSEPH LEMMO

=====

Informe del Comité de Relaciones Vecinales 2018

Ha sido un año interesante en nuestro Fraccionamiento. Continuamos conociendo e interactuando con nuestros vecinos de muchas maneras.

HolaVecino/Hi Neighbor

Algo de esa interacción incluye nuestro boletín ***HolaVecino/Hi Neighbor***.

El Consejo de Chula Vista nos proporcionó la distribución del boletín *HolaVecino/Hi Neighbor* en español e inglés. Se ha enviado por correo electrónico en un colorido

formato digital y también impreso para su entrega en blanco y negro. Los diferentes volúmenes han brindado información tal como la relativa a eventos de la comunidad y anuncio de noticias. Entre ejemplares, también hemos enviado alertas por correo electrónico sobre temas oportunos.

Servicio de Internet mejorado

Otro tipo de interacción ha sido el esfuerzo continuo para conseguir un mejor servicio de internet. Chula Vista hizo intentos específicos y organizados para negociar con Telmex y, de hecho, logramos un acuerdo verbal para obtener un mejor servicio. Desafortunadamente, Telmex eligió no darle seguimiento a ese acuerdo con un convenio escrito, y así no darnos un servicio mejorado. Por lo tanto, hemos motivado a los miembros de la asociación de Chula Vista a buscar otros proveedores de este servicio.

Perros

La interacción comunitaria más significativa en el 2018 fue en torno al asunto de los perros: los que ladran, los que andan sueltos y el popo que dejan en las calles. Tuvimos algunos incidentes estresantes de perros sin control que hirieron a vecinos. También ha habido molestia de los vecinos por el incesante ladrar de perros que dejan solos y desatendidos.

Las buenas noticias son que cada vez más los miembros de la comunidad se han hecho conscientes de los reglamentos que requieren que los dueños de perros se aseguren de que sus mascotas sean buenos vecinos. Los propietarios de casas han hecho esto controlando a sus mascotas, minimizando sus ladridos, recogiendo sus desechos y asegurándose de sacarlos con correa. Estamos proponiendo una nueva regla que aclare la función de Ecología de Chapala y se agrega la opción de un servicio privado que recoja a los perros que anden sueltos.

Esperamos tener un 2019 aún más armonioso y queremos invitar a todos a la **Fiesta de la Comunidad de Chula Vista, el 16 de marzo, 2019.**

Christine L'Ecluse, Presidente del Comité y Secretaria del Consejo Directivo.

=====

Sistema del agua

Antecedentes:

Tenemos dos pozos: el primario, frente a la oficina (pozo 2A) y el otro (Pozo 1), que normalmente se usa de respaldo, ubicado en Ave. del Parque. Dado que el agua se bombea desde los pozos, se inyecta cloro a la tubería del agua. Se bombea de cualquiera de estos dos pozos a las cisternas #1 y 2, desde donde se bombea a su vez, a las cisternas 3 y 4. Hay cuatro cisternas ubicadas en la parte alta de Chula Vista. La 1 y la 2 están en el lado norte de Paseo de las Peñas, inmediatamente después de hacer el giro de 180 grados de Paseo del Golf. La capacidad de la 1 y 2 es de 775 mt³ cada una. La cisterna 3 se encuentra en Calle de la Vista y tiene capacidad de 400 metros cúbicos. La número 4 le da servicio sólo a un número limitado de casas en Privada Jacarandas, en tanto que la 3 se usa para el resto de Chula Vista alta. Las cisternas 1 y 2 se usan para el suministro de toda la parte inferior del fraccionamiento.

Asignación de agua:

En el pasado, nuestro consumo de agua excedía la asignación por parte del gobierno. Este año que terminó, pudimos obtener una concesión adicional, lo cual se logró en una transacción con un particular.

Asignación anterior:	105,000 mt ³
Cantidad adquirida:	<u>34,723 mt³</u>
TOTAL	139,723 mt ³

Consumo (de 12 meses terminando en octubre, 2018) 132,602 mt³.

Estamos justo por debajo de nuestro límite. El Consejo continuará buscando concesiones adicionales para aumentar nuestro margen.

COSTOS PARA ADQUIRIR UNA CONCESIÓN ADICIONAL

Cantidad al concesionario anterior:	\$ 402,786.80
Costas legales e impuestos x traspaso:	<u>\$ 129,000.00</u>
	\$ 531,786.80

Reparaciones del pozo número 2:

En septiembre falló el pozo No. 2. En el transcurso de la reparación, se descubrió que la bomba había llegado al fin de su vida útil y que también había varios agujeros en el revestimiento. Había una gran cantidad de sedimento, lo cual probablemente contribuyó a la falla de la bomba. Afortunadamente, el motor eléctrico de 75 hp sumergible sigue siendo utilizable. Se reparó el pozo en su totalidad, se limpió y se instaló una bomba nueva.

El costo total fue de: \$ 263,860

Calidad del agua:

Como se describió arriba, el sistema de agua que tenemos no es sofisticado. El agua del suelo se bombea desde el acuífero. El cloro medido se introduce a la tubería cuando el agua llega aquí. No hay filtrado ni se le da otro tratamiento al agua. No tenemos control de la calidad del agua que se extrae del acuífero. Tomamos muestras con regularidad para monitorear la calidad del agua; en caso de que las pruebas revelen alguna causa de preocupación se les informará.

Nuestro sistema de agua es un legado, el cual se diseñó e instaló hace muchos años. Está envejeciendo, por lo que es difícil predecir futuras reparaciones y mantenimiento. El Consejo tiene el compromiso de monitorear e inspeccionar activamente este activo crítico de la comunidad.

BILLY BROWN

=====

INFORME DEL COMITÉ DE ZONIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Entre enero y hasta el 30 de noviembre, 2018, se expidieron nueve permisos de construcción en Chula Vista:

2 construcciones nuevas
4 remodelaciones mayores
3 construcciones menores

Un agradecimiento especial a Stan Rawson por apoyar con su capacidad y experiencia en ingeniería en más de una situación a las que se enfrentó este Comité en el 2018. Stan ha sido un recurso invaluable ya desde hace varios años.

Note por favor: los propietarios que quieran construir una casa nueva, hacer una adición o alguna remodelación, tienen que presentar los planos arquitectónicos (y, donde sea necesario, de ingeniería) en la oficina de Chula Vista para que los revise el Comité de Zonificación y Construcción. Una vez aprobados, sellados y firmados los planos por parte de Chula Vista, deben presentarse al departamento de Desarrollo Urbano en el Ayuntamiento para la aprobación municipal. Hay derechos que deben pagarse, tanto a Chula Vista como al Municipio.

DAVID SALYERS, Director de Zonificación y Construcción de Chula Vista.

=====

INFORME DEL TESORERO 2018 - CUOTA EXTRAORDINARIA

El año 2018 vio aumentos en las cuotas de agua y mantenimiento, suficientes para mantener las operaciones durante el año, de acuerdo con la tasa de inflación del país. Sin embargo, durante el año surgieron tres gastos imprevistos.

Primero, la Asociación tuvo la oportunidad de adquirir una asignación mayor de agua. Hemos estado operando con 105,000 metros cúbicos de agua al año, pero nuestro consumo es de aproximadamente 180,000 mt³. Compramos un volumen adicional de 35,000 mt³ a un costo total de \$ 480 mil pesos aproximadamente y contratamos a un abogado para solicitar otra asignación más, con objeto de tener con un volumen asignado suficiente para requerimientos futuros.

El segundo gran imprevisto fue la reparación y rehabilitación del pozo No. 2. Estas reparaciones de emergencia costaron unos 263 mil pesos aproximadamente. Debemos planear una reparación y rehabilitación similar para el No. 1, ya que no se les ha dado mantenimiento a ninguno de los pozos en muchos años. Además, inspeccionamos las cisternas y también necesitamos planear el financiamiento para actualizar lo eléctrico y cambiar la bomba, debido a la edad de estas instalaciones.

En tercer lugar, dado que se implementaron nuevos cargos por la basura, junto con los precios del combustible significativamente más altos, nuestro costo para suministrar el servicio de recolección de basura ha subido más del 37% de lo presupuestado para 2018 y el próximo año será ligeramente más elevado.

Durante muchos años, la Asociación ha funcionado prácticamente al día, lo cual no puede continuar. Estamos en un punto en el que debemos contar con fondos para mejoras de mantenimiento e infraestructura, además del alza de los costos de operación, junto con el agotamiento de las reservas de efectivo.

Para fin de este año, el pronóstico de los saldos en bancos es de cero pesos para el 2019, en comparación con los \$ 449,704 que tuvimos al inicio del año. En la Asamblea del 2018, advertimos a todos que, de haber gastos imprevistos, era

posible que tuviéramos que recurrir a una cuota extraordinaria para solventar dichos gastos. De conformidad con lo anterior y debido a dichos gastos imprevistos, proponemos una cuota extraordinaria equivalente al 25% de la cuota anual de mantenimiento para 2019. Esta cuota extraordinaria única del 25% es para pagar el déficit ocasionado por los gastos imprevistos del 2018 y se cobrará junto con el recibo de cuotas 2019.

A fin de prever las mejoras en mantenimiento e infraestructura, y la continua inflación en costos en el país, tanto el presupuesto de la cuota de mantenimiento como la del agua necesitan aumentarse en un 17% para el 2019.

Las cuotas propuestas para 2019 son las siguientes:

CUOTA DE MANTENIMIENTO

\$ 5.24	<i>Tarifa por metro cuadrado para lotes baldíos</i>
\$ 4.15	<i>Cargo por metro cuadrado de toda la propiedad</i>
\$2,838	<i>Cargo por casa (tarifa base)</i>
	<i>Los negocios (zona autorizada) pagan el doble</i>

TARIFAS DEL AGUA

Por casa		Otros usos	
0 - 10 mt ³	\$90.00	0 - 12 mt ³	\$132.62
11 - 20 mt ³	\$11.84	13 - 20 mt ³	\$13.45
21 - 30 mt ³	\$12.20	21 - 30 mt ³	\$14.12
31 - 50 mt ³	\$12.57	31 - 50 mt ³	\$14.82
51 - 70 mt ³	\$12.96	51 - 70 mt ³	\$15.56
71- 100 mt ³	\$16.03	71 -100 mt ³	\$16.03
101-150 mt ³	\$16.84	101-150mt ³	\$16.84
151 mt ³ y más	\$19.32	151 mt ³ mas	\$19.32

Más un 4% adicional para infraestructura.

En la preparación del presupuesto de operación para la Asociación, se considera que cada miembro pagará su parte de los costos. Cuando una parte no paga, es el resto quien tiene que llevar la carga de todos los costos, lo cual es extremadamente injusto. Por lo tanto, el Consejo 2018 ha apoyado procedimientos de cobranza más agresivos y nos complace reportar que la mayoría de los propietarios respondieron, poniendo sus cuentas al corriente o bien, haciendo arreglos para pagar sus saldos pendientes en un periodo razonable de tiempo. Quienes todavía no han pagado, están sujetos a otras acciones como la reducción del agua y suspensión de la recolección de su basura. En adelante se iniciarán esfuerzos de cobranza respecto de cualquier cuenta que tenga más de dos meses de retraso.

La Asociación sigue incurriendo en gastos legales debido a demandas en proceso que se hicieron en contra de la A.C. y miembros del Consejo anterior, resultantes de actividades de años previos. Igualmente, tuvimos otros gastos legales relacionados con lidiar con protección contra actividades ilegales, incluyendo a Conagua, para proteger nuestros derechos al agua, que ascendieron a \$169,000 pesos aproximadamente, abajo del total del 2017 de \$302,797 y lo pronosticado para 2019 es de \$ 196,000. El Consejo siente que la mayoría de las demandas son

frívolas y un enorme desperdicio de dinero para nosotros, no obstante, no defendernos no es opción, puesto que sería dañino para la Asociación y sus residentes.

En 2018, se cobró \$ 1'653,131 por concepto de cuotas de mantenimiento y \$ 1'423,040 por agua, que junto con otros ingresos dieron un total de \$ 3'708,925. Los gastos combinados ascendieron a un total de \$ 4'145,150 que reflejan un déficit de operación de (\$ 431,225), incluyendo los imprevistos del 2018 por la concesión de agua y costos de reparación del pozo, de \$ 745,107.

Debido a los conceptos arriba mencionados, operamos con déficit. Sin embargo, viendo hacia el 2018, sentimos que tenemos un buen control sobre los costos en continuo aumento y estamos previendo mejoras ya necesarias desde hace mucho de mantenimiento e infraestructura para nuestras viejas instalaciones.

Ian Davidson Lambert,
Tesorero del Consejo Directivo.

INFORME FINANCIERO 2018 Y PRESUPUESTO 2019, MÁS CUOTA EXTRAORDINARIA.

	PRESUPUESTO	DICIEMBRE 2017	PRESUPUESTO	DICIEMBRE 2018	PRESUPUESTO
	2017	Total proyectado	2018	Total proyectado	2019
<u>SERVICIO DE AGUA</u>					
INGRESO					
Agua año actual (trimestres 4, 1,2,3)	\$1'347,371	1'090,390	1'453,071	1'423,040	1'696,844
Cobranza sistema de mantenimiento del agua	\$0	5,000	5,300	0	
Cobranza de cuotas por conexiones al sistema	\$20,000	9,471	10,000	0	
Cuotas de agua prepagadas	\$0	87,121	-	3,847	
Interés ganado año actual	\$16,000	20,418	20,000	38,160	20,000
Cobranza de cuentas de agua vencidas	\$100,000	105,932	150,000	256,998	70,000
Interés ganado por cuentas vencidas	\$20,000	22,270	20,000	42,980	20,000
Ingreso diverso	\$3,000	2,969	3,147	1,831	3,000
Cuotas de agua 2018 prepagadas		2,749	-		
TOTAL DE INGRESO POR AGUA	1'506,371	1'346,320	1'661,519	1'766,856	1'809,844
<u>GASTOS</u>					
<u>Salarios</u>					
Jose A. Milián	\$130,000	123,896	131,330	145,499	154,229
Víctor Manuel Comparán	\$142,268	147,021	161,992	137,049	145,272
<u>Prima vacacional</u>		-	-		
Jose A. Milián	\$2,500	4,000	4,240	7,254	7,689
Víctor Manuel Comparán	\$3,293	4,726	5,010	5,342	5,663
<u>Aguinaldos</u>		-	-		

Jose A. Milián	\$6,900	6,900	7,314	8,858	9,389
Víctor Manuel Comparán	\$5,460	5,500	5,830	7,051	7,474
IMSS/INFONAVIT/Impto. sobre la nómina		-	-		
Jose A. Milián	\$56,365	48,450	51,357	58,991	62,531
Víctor Manuel Comparán	\$46,475	49,925	52,921	53,721	56,944
Total	393,261	390,418	419,993	423,765	449,191
Reparaciones del pozo					
Cambio de tubería					24,000
Limpieza					60,000
Revestimiento					100,000
					184,000
Electricidad de las bombas de agua	\$390,000	438,103	450,000	487,317	516,556
Equipo y reparaciones	\$100,000	116,949	90,000	119,720	126,904
Impuestos federales por consume de agua	\$78,000	-	225,000	17,540	60,000
Lic. E. Carvajal – Licencia CONAGUA	\$40,000	19,867	20,000	55,091	34,800
Pruebas del agua	\$0	30,000	31,800	24,409	25,873
Honorarios legales	\$140,000	151,398	140,000	84,726	98,000
Honorarios de consultoría	\$0	3,086	3,271	-	-
Reparaciones y mejoras reserva de agua				745,107	100,000
Gastos diversos	\$9,000	4,165	4,415	8,025	8,506
Total	\$757,000	763,568	\$964,486	1,541,935	970,639
TOTAL DE GASTOS POR AGUA	\$1'150,261	1'153,986	\$1'384,478	\$1'965,700	\$1'603,830
		-			
INGRESO NETO (pérdida) SERVICIOS DE AGUA	\$356,110	192,334	\$277,040	-\$198,844	\$206,014
		-			
	PRESUPUES-TO	DICIEMBRE 2017	PRESUPUES-TO	DICIEMBRE 2018	PRESUPUES-TO
SERVICIOS DE MANTENIMEINTO	2017	Total proyectado	2018	Total proyectado	2019
Ingreso					
Cuotas de mantenimiento	\$1'701,042	1'573,851	1'842,559	1'653,131	2'043,471
Cuota extraordinaria 2019 – 25% de la cuota de mantenimiento					510,868

Interés por cuotas de mantenimiento				37,194	39,426
Cuotas de mantenimiento prepagadas	\$32,000	35,230	-	42,027	44,549
Cobranza de cuentas vencidas	\$42,000	112,300	100,000	133,998	142,038
Interés ganado en cuentas vencidas	\$5,000	18,463	19,571	23,084	24,469
Cuotas de construcción no reembolsables	\$30,000	51,750	36,000	35,000	37,100
Permisos de construcción	\$3,000	4,250	4,505	5,000	5,300
Cobranza de multas	\$10,000	-	-	-	-
Ingreso misceláneo	\$7,999	10,805	11,453	12,635	13,393
TOTAL DE INGRESO X MANTENIMIENTO	\$1'831,041	1'821,386	\$2'014,088	1'942,069	2'860,613
Empleados			-		
Salarios (Francisco Hernández)	\$151,623	162,377	179,494	133,484	141,493
Salarios (César Milián)	\$85,800	56,979	107,640	116,095	123,060
Prima vacacional	\$11,743	-	-		
Francisco Hernández		4,977	5,276	5,466	5,794
César Milián		-	-	2,400	2,544
Aguinaldos	\$12,460	6,500	12,000		
Francisco Hernández		-	-	7,328	7,768
César Milián		-	-	6,141	6,509
IMSS/INFONAVIT/impto. sobre la nómina	\$128,182	-	-		
Francisco Hernández		52,310	55,448	55,004	58,305
César Milián		17,564	33,756	49,882	52,875
TOTAL	389,808	300,706	318,748	375,800	398,348
Pick-up: gasolina, mtto., licencia y seguro	\$40,000	34,552	36,625	42,680	45,241
Equipo y reparaciones	\$5,400	6,008	6,368	7,857	8,328
Materiales	\$2,400	1,352	1,433	1,799	1,907
Servicios contratados	\$5,000	474	502	348	369
TOTAL	\$52,800	42,386	\$44,929	52,684	55,845
<u>Recolección de basura</u>			-		
Servicios contratados TOTAL	\$427,636	427,656	453,315	619,158	656,307
			-		

<u>Alumbrado público</u>			-		
Electricidad	\$275,000	264,619	280,496	319,632	338,810
Equipo y reparaciones	\$24,000	34,670	36,750	73,081	48,000
Servicios contratados	\$16,000	22,401	23,745	51,144	25,000
TOTAL	315,000	321,690	340,992	443,857	411,810
<u>Reparación de calles y drenaje</u>			-		
Materiales	\$60,000	87,249	130,000	54,863	58,155
Mantenimiento del medio ambiente	\$21,000	17,170	18,200	18,809	19,937
Servicios contratados	\$80,000	35,183	37,294	11,143	25,000
TOTAL	161,000	139,602	185,494	84,814	103,092
<u>Restauración infraestructura cisternas</u>					-
Actualización eléctrica					65,000
Cambio de bomba/motor					70,000
				-	135,000
<u>Oficina</u>			-		
Sueldo (Lucy Fernández)	\$121,061	126,157	133,726	170,242	180,457
Prima vacacional	\$10,498	32,286	34,223	23,604	25,020
Aguinaldo	\$9,435	-	-	13,066	13,850
IMSS/ INFONAVIT/ impto. sobre la nómina	\$152,609	123,247	130,641	118,137	125,226
TOTAL	\$293,603	281,690	\$298,591	325,050	344,553
Luz	\$7,000	8,233	8,727	9,816	10,405
Equipo y reparaciones	\$7,500	8,486	8,995	3,327	3,526
Suministros	\$24,000	30,100	31,906	23,833	25,263
Teléfonos	\$18,000	15,980	16,939	15,980	16,939
Servicios contratados – computadoras	\$2,400	2,417	2,562	1,502	1,592
Servicios contratados – limpieza	\$16,200	17,350	18,391	18,750	19,875
Diversos	\$36,000	23,351	24,752	24,603	26,079
TOTAL	\$111,100	105,917	112,272	97,810	103,679
<u>Otros gastos</u>			-		
	\$60,000				

		282,068	-		
Honorarios Contador	\$48,000	45,273	47,990	45,870	48,622
Honorarios legales	\$170,000	151,399	140,000	84,726	98,000
Asamblea General Anual	\$36,000	24,355	25,816	35,408	37,532
Juntas mensuales de Consejo	\$3,600	3,820	4,049	-	-
Impuestos municipales	\$6,000	7,474	7,922	5,294	5,612
Cargos bancarios	\$1,200	371	393	-	-
Cargos municipales por concesión					60,000
Infraestructura de internet	\$0	-	100,000	-	-
Reaprovisionamiento de la reserva para contingencias	\$100,000	-	100,000	-	100,000
Gastos diversos	\$5,000	33,282	35,279	3,979	4,218
TOTAL	\$429,800	548,042	461,449	175,277	353,984
TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO	\$2'180,747	\$2'167,689	\$2'215,791	2'174,450	2'562,618
INGRESO NETO (pérdida) x MANTENIMIENTO	-\$349,706	-\$346,303	-\$201,703	-\$232,381	\$297,995
INGRESO NETO (pérdida) AGUA + MANTENIMIENTO	\$6,404	-\$153,969	\$75,337	-\$431,225	\$504,009

=====

INFORME DEL COMISARIO 2018

Durante el año pasado estuve asistiendo a las Juntas de Consejo y a lo largo del año sentí que han estado haciendo todo lo necesario para manejar los asuntos de los Colonos a fin de lograr los mejores resultados para los propietarios. El problema legal con uno de nuestros propietarios sigue como una plaga y no parece tener fin.

Mi principal preocupación que no se hayan subido las minutas de las juntas mensuales de Consejo a la página web para que todos las leyeran.

Charles Allan Flaa, Comisario

=====

ENMIENDAS AL REGLAMENTO

REGLAMENTO

(Incluye enmiendas hasta enero 2018)

Sección I – GENERAL

1. El 18 de enero de 1970, el Municipio de Chapala autorizó a la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Chula Vista de Chapala, A.C., que en lo sucesivo se denominará la "Asociación", administrar la totalidad del desarrollo urbano bajo los términos de la ley.

2. Los Estatutos de esta Asociación, registrados en el Estado de Jalisco y con la autoridad delegada del Municipio de Chapala, obligan a todos los miembros a cumplir con el reglamento promulgado por la Asociación, incluyendo estas Normas y Reglamento Integral, que en lo sucesivo se denominará "Reglamento".
3. Este Reglamento ha sido aprobado por el Consejo de Directores y la Asamblea General de la Asociación.
4. Este Reglamento aplica a todo propietario de un lote o residencia, que en lo sucesivo se denominará "Propietario de Inmueble". El Reglamento protege los intereses de todos los Propietarios de Inmuebles e incrementan el valor total de su propiedad mediante la reglamentación del uso del suelo y el carácter, ubicación y uso de las edificaciones y estructuras.
5. Las construcciones nuevas o las remodelaciones no deberán obstruir la vista de las montañas o del lago de las otras viviendas existentes.
6. No se podrá construir o alterar una edificación o estructura ni se podrá modificar el uso de una edificación, estructura o lote de forma total o parcial, a menos de que sea apegado a las disposiciones de este Reglamento. Cualquier cambio a un lote que afecte el apoyo de muros adyacentes, estructuras o laderas, deberá ser reforzado adecuadamente.
7. Todos los importes monetarios a que se hace referencia en este documento son en Pesos Mexicanos.

Sección II – CONSTRUCCIÓN

1. SE DEFINEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

- a. Modificaciones Menores – las reparaciones menores y cambios cosméticos tales como pintura; reparación de patios, escalones y muros; reposición de ventanas, puertas, baldosas para pisos y gabinetes. Instalación de fuentes pequeñas, muros no estructurales de no más de dos (2) metros de altura y muros de contención que retengan no más de 1.5 metros de tierra.
- b. Nueva Edificación - la construcción de una nueva casa u otro tipo de edificación.
- c. Renovación – cambios a una edificación existente que implique cualquiera de los siguientes puntos: modificación del área de desplante de la edificación, altura de la edificación, cimientos, muros de carga, vigas de techo o vigas de piso.
- d. Renovación Mayor - una renovación que afecte más del 33% de la superficie total cubierta de todas las edificaciones existentes.
- e. Renovación Menor - una renovación que afecte no más del 33% de la superficie total cubierta de todas las edificaciones existentes.
- f. Construcción Menor – la Construcción Menor puede incluir, pero no está limitada a lo siguiente:
 - Muro no estructural de más de 2 metros de altura
 - Muro de contención que retenga más de 1.5 metros de tierra
 - Cualquier movimiento de tierra que pudiera afectar el apoyo de muros adyacentes, estructuras o laderas.
 - Nuevo sistema séptico o modificaciones a uno existente

- Cualquier otra construcción menor que pudiera afectar la vista de las montañas o del lago de otra vivienda ya existente.

- g. Piscina Nueva - una piscina artificial, sobre o bajo el nivel del terreno, que se utiliza para natación.
- h. El Comité de Construcción y Zonificación determinará cuál es el tipo de construcción de cada proyecto en base a las definiciones anteriores. Para mayores detalles sobre estas definiciones, favor de contactar al Comité de Construcción y Zonificación.

2. APROBACIÓN DE LA ASOCIACIÓN Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE CHAPALA

- a. Para Modificaciones Menores no se requiere la aprobación de la Asociación ni un permiso de construcción de Chapala. Para Modificaciones Menores donde se depositarán materiales o desechos de construcción en la vía pública durante más de dos semanas, se requiere un depósito equivalente al de una Construcción Menor como se especifica en la Sección II.7.
- b. Para Edificaciones Nuevas, Renovaciones Mayores, Renovaciones Menores y Piscinas Nuevas se requiere contar con la aprobación de la Asociación y un permiso de construcción de Chapala antes de iniciar la construcción.
- c. Para Construcciones Menores se requiere la aprobación de la Asociación y en algunos casos podrá ser necesario un permiso de construcción de Chapala. También se requiere la aprobación de la Asociación para cualquier otro tipo de construcción que pudiera afectar la vista de las montañas o del lago de una vivienda ya existente. Para cualquier aclaración, favor de contactar al Comité de Construcción y Zonificación.

3. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA APROBACIÓN DE LA ASOCIACIÓN Y UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE CHAPALA

- a. Pagar la cuota de solicitud de \$500 en la oficina de Chula Vista. Entregar cuatro (4) juegos de planos de construcción de acuerdo a las secciones II.5 y II.6. Su aprobación dependerá únicamente del cumplimiento estricto de estas normas.
- b. El Municipio de Chapala está de acuerdo en que el Consejo de Directores de Chula Vista debe aprobar los planos constructivos antes de su presentación a Obras Publicas en Chapala. La aprobación del Consejo no debe interpretarse como una aprobación de la integridad estructural del diseño, el cual es responsabilidad del Arquitecto a cargo de la obra, así como de Obras Públicas.
- c. Después de que los planos hayan sido aprobados por el Consejo de Directores y porten el sello de la Asociación, el Propietario del Inmueble deberá pagar los depósitos y cuotas correspondientes de acuerdo con la Sección 11.7. La oficina de Chula Vista conservará un juego de planos en sus archivos y los otros tres juegos serán devueltos al Propietario del Inmueble o a su representante. Entonces será responsabilidad del Propietario del Inmueble presentar estos planos a Obras Publicas en Chapala para su revisión y aprobación. Obras Públicas emitirá el Permiso una vez que los planos sean aprobados.

- d. Después se deberá presentar este permiso junto con una copia de los planos aprobados en la oficina de Chula Vista para su verificación. Esta copia será archivada en la oficina de Chula Vista y el Propietario del Inmueble deberá mantener un juego de planos en la obra. Este es el paso final en el proceso de permiso de construcción y entonces se podrá dar inicio a la obra.
 - e. Se expedirán permisos por un período de un (1) año únicamente y posteriormente deberán ser renovados por el Propietario del Inmueble en la Oficina de Obras Públicas en Chapala, para después ser presentados en la Oficina de Chula Vista para su aceptación final.
 - f. Si el Propietario del Inmueble no cumple con los procedimientos anteriores o aumenta de manera significativa el alcance de la obra detallada en los planos, se emitirá una orden de suspensión de obra y podrá ser objeto de sanciones.
4. ACCESO A LA PROPIEDAD: Los Propietarios de Inmuebles deberán permitir el acceso a los representantes de Chula Vista durante el proceso de aprobación de los planos y durante todo el período de la obra de construcción. Si se negara el acceso, los planos no se aprobarán. El negar el acceso durante la construcción dará lugar a una orden de suspensión de obra y/o se podrá ser objeto de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII.
5. PLANOS DE CONSTRUCCIÓN: Con excepción de los proyectos detallados en la Sección II.6, deberán presentarse cuatro (4) juegos completos de planos al Consejo de Directores para su aprobación y firma. Normalmente, los planos presentados de conformidad con el presente Reglamento serán aprobados dentro de un plazo de 14 días. Todos los planos de construcción deberán incluir claramente lo siguiente:
- a. Un plano del terreno que detalle la orientación y escala; los límites de la propiedad; las calles colindantes a la propiedad; las edificaciones existentes y edificaciones propuestas; las áreas con restricciones de construcción o servidumbres a lo largo de los límites de la propiedad; el área total de la propiedad en metros cuadrados; el total de área techada de la construcción existente y la nueva; y el tipo, ubicación y altura de muros y bardas que circundan la propiedad.
 - b. Una sección transversal de la propiedad mostrando las edificaciones propuestas; líneas de propiedad; las calles colindantes; el nivel natural; y la altura de las edificaciones propuestas sobre el nivel natural como se especifica en la Sección II.8.
 - c. Plantas, alzados y secciones que muestren la distribución a detalle, la ubicación de las vigas, los detalles de cimentación y muros de carga.
 - d. Planos y secciones de fontanería que muestran las líneas de drenaje y el sistema séptico.
 - e. Los planos deberán especificar el uso que se le dará a la edificación (vivienda, cochera, bodega, etc.); el nombre del propietario; la dirección del proyecto; el nombre, número de registro y firma del arquitecto; y un espacio libre de 10 cm x 20 cm para los sellos de aprobación.

6. PLANOS DE CONSTRUCCIÓN – EXCEPCIONES: En el caso de un proyecto para el cual no aplique presentar un conjunto completo de los planos constructivos con plantas, alzados y secciones, se puede presentar a la oficina de Chula Vista un boceto general informal del trabajo previsto y un calendario de los trabajos que se desean llevar a cabo. A fin de poder calificar para este procedimiento más sencillo, el proyecto propuesto no deberá implicar una nueva edificación o modificaciones a una edificación existente que alteren el área de desplante, la altura, zapatas, muros de carga, vigas del techo o de piso.

7. DEPÓSITOS Y CUOTAS

- a. DEPÓSITOS REEMBOLSABLES – El propósito de los depósitos en efectivo es para asegurar que el solicitante observe el Reglamento relativo a la construcción propuesta y a la limpieza posterior. El importe de los depósitos en efectivo reembolsables se detalla a continuación:

Edificación Nueva o Renovación Mayor	\$20,000.00
--------------------------------------	-------------

(Puede incluir una Piscina Nueva)

Renovación Menor	\$10,000.00
------------------	-------------

Piscina Nueva únicamente	\$10,000.00
--------------------------	-------------

Construcción Menor	\$3,000.00
--------------------	------------

- b. CUOTAS DE CONSTRUCCIÓN NO REEMBOLSABLES – El propósito de estas cuotas no reembolsables es para cubrir los gastos que pudieran surgir posteriormente, tales como la reparación de calles debido al desgaste ocasionado por el tráfico de camiones pesados con motivo de la construcción. El importe de las cuotas no reembolsables se detalla a continuación:

Edificación Nueva o Renovación Mayor	\$7,500.00
--------------------------------------	------------

(Puede incluir una Piscina Nueva)

Renovación Menor	\$4,000.00
------------------	------------

Piscina Nueva únicamente	\$4,000.00
--------------------------	------------

- c. CUOTA POR CONEXIÓN DE AGUA – La conexión inicial de una propiedad a los servicios de agua potable será de acuerdo con la Ley de Ingresos del Municipio de Chapala, Jalisco, Sección Décimo Segunda del Agua Potable, Artículo 88. La cuota por reconexión es de \$ 5,000.

8. Ninguna edificación deberá exceder una altura de cinco (5) metros por encima del punto más alto del nivel natural del terreno en el área de desplante. Esta limitación incluye cualquier estructura colocada sobre el techo como cúpulas, torres, chimeneas, tragaluces, pretilas, miradores, etc. Ver la figura A en la parte inferior.

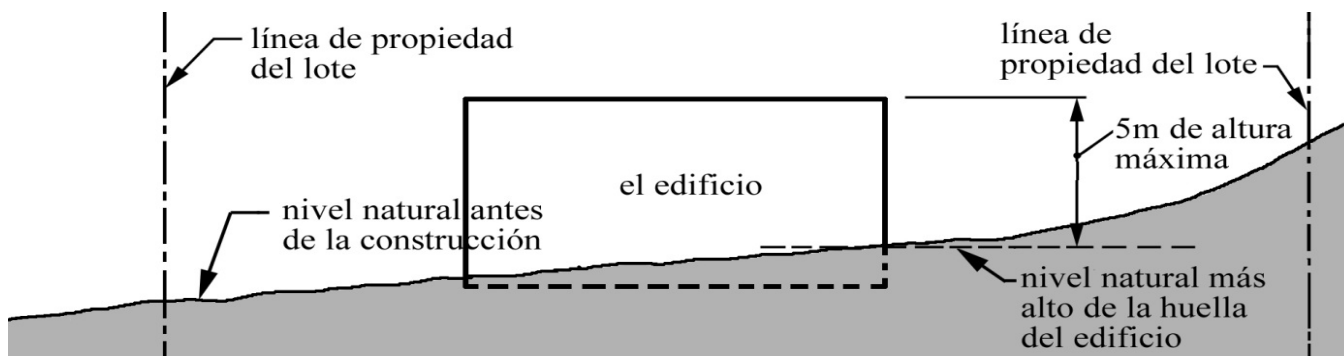


FIGURA A

9. Las antenas parabólicas, miradores u otras obstrucciones deberán ser colocadas de manera que no interfieran con la vista de los vecinos. No se permiten los tinacos.
10. Exceptuando las áreas de estacionamiento cubiertas de un solo nivel o de las cocheras, ninguna estructura permanente deberá estar a menos de cinco (5) metros de la línea de la calle, la cual se define como el punto en la orilla de la calle, según lo determinan las autoridades municipales correspondientes de Chapala.
11. La superficie mínima de los lotes para que sea autorizada la construcción es de 500 metros cuadrados.
12. Cada lote albergará solamente una vivienda unifamiliar.
13. Las casitas están indicadas para el uso de visitantes temporales. ~~El alquiler de casitas o de una habitación en la vivienda está estrictamente prohibido.~~ Sin embargo, pueden ser habitadas por los conserjes o jardineros.
14. El área total del desplante de las viviendas no deberá exceder el 50% del área total del lote.
15. Las estructuras adicionales tales como cocheras, casitas, bodegas, etc., no excederán el 15% del área total del lote, sin considerar las piscinas.
16. ESTACIONAMIENTO FUERA DE LA VÍA PÚBLICA
 - a. Cada vivienda deberá tener cuando menos un espacio pavimentado para estacionamiento fuera de la vía pública incluyendo la cochera, más un espacio adicional pavimentado fuera de la vía pública por cada estructura habitable adicional, anexa o independiente. Se requiere una área para estacionamiento mínima de 2.7 metros de ancho por 5.5 metros de largo, para un total de 14.85 metros cuadrados.
 - b. Como regla general, deberá existir suficiente área de estacionamiento fuera de la vía pública con el fin de que no sea necesario utilizar la vía pública para estacionar durante la noche. Esto no aplica para los visitantes de corto plazo. En caso de que algún vehículo estacionado en vía pública represente un peligro para el tránsito, el Consejo de Directores tiene la autoridad de ordenar que el vehículo sea remolcado a expensas del propietario.
17. No se otorgarán permisos para la construcción de casas dúplex, triplex, casas en serie, viviendas colectivas, viviendas multifamiliares o casas adosadas. Las definiciones de estos términos son las siguientes:

- a. Duplex - es una vivienda que se divide horizontalmente en dos unidades de vivienda familiar independientes.
 - b. Triplex - es una vivienda que se divide horizontalmente en tres unidades de vivienda familiar independientes.
 - c. Casa en Serie - es una de un grupo de tres o más casas unifamiliares adosadas.
 - d. Vivienda Colectiva – son dos o más casas dúplex adosadas y/o casas en serie y/o dos o más casas triplex independientes.
 - e. Vivienda Multifamiliar - es una vivienda para dos o más familias.
 - f. Casa Adosada – es una de un par de viviendas unifamiliares con muro medianero compartido.
 - g. Vivienda Unifamiliar - es una casa diseñada para ser habitada solamente por una familia.
18. PRIVACIDAD – no se permiten elementos constructivos abiertos en los muros de la edificación que se encuentran en la parte posterior o lateral de la línea de propiedad contigua. De manera adicional, los techos no se deberán construir o modificar para ser ocupados como área habitacional en una ubicación donde se pueda ver la propiedad de algún vecino.
19. En las áreas de Chula Vista a lo largo de las carreteras donde existen aceras, cualquier construcción nueva deberá incluir guarniciones y aceras de concreto que concuerden con el ancho de las guarniciones y aceras existentes, o que tengan por lo menos un metro y metro y medio (1.5) de ancho. Se prohíben los árboles y plantas que obstruyan el uso de las aceras.
20. Todo escombros de construcción deberá ser retirado de la colonia. No está permitido quemar desperdicios en área de la obra. En caso de que el escombros no fuera retirado, el Consejo de Directores podrá ordenar su retiro a expensas del Propietario del Inmueble.
21. La Asociación mantiene un documento de "Normas para la Construcción" (*Standards for Construction*) disponible en las oficinas, el cual contiene los requerimientos de diseño, el reglamento sobre materiales de construcción y los requerimientos para el sistema séptico. Estas "normas" se tomarán en cuenta para la emisión de los permisos de construcción.
22. El Propietario del Inmueble o su representante deberán tener disponible en lugar de la obra un recipiente para basura (que no sea escombros o material de construcción) el cual deberá estar disponible para ser vaciado los días de recolección de basura. El propietario o su representante son responsables de la remoción oportuna de la basura suelta tirada en o cerca de la obra y que no haya sido colocada en un bote de basura.
23. Todo el polvo, escombros y material de construcción deberá ser retirado de la calle inmediatamente después de haberse completado los trabajos de construcción. En ningún momento se podrá obstruir el flujo normal del tráfico en la vía pública.
24. Toda obra de construcción deberá contar con sanitarios en servicio o un inodoro portátil que estará disponible durante todo el período de la obra.

25. SUBDIVISIONES – Para subdivisiones de parcelas, los lotes resultantes deberán tener cuando menos 500 metros cuadrados de superficie y su forma deberá ajustarse a la forma de los lotes existentes en Chula Vista. No están permitidos los lotes multilaterales, o los que tengan más de cuatro (4) lados, excepto a discreción del Consejo de Directores de Chula Vista.

26. VARIANTES

a. Generales: Cuando la construcción en un lote no se adhiere a las normas establecidas en este reglamento, se podrá presentar una solicitud de aprobación de variantes al Consejo de Directores para su consideración. No se aceptarán las variantes para usos prohibidos o tipos de construcción detallados en la Sección II.17. El Propietario del Inmueble deberá permitir acceso a la propiedad al representante del Consejo de Directores durante la revisión de la variante, y no se aprobará una variante si se denegara el acceso. No se concederá ningún permiso de construcción a menos que la solicitud de aprobación de variantes sea aceptada por el Consejo de Directores.

b. Solicitud y Revisión de Variantes: La solicitud deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Si la variante no fuera aprobada, la aplicación estricta del Reglamento provocaría excesivos contratiempos.
2. La solicitud concuerda con la esencia y propósito del Reglamento.
3. La solicitud no perjudica el área vecinal, ni obstruye las vistas como se especifica en la Sección I.5, ni viola la privacidad según se detalla en la Sección II.18, ni afecta el apoyo de los muros adyacentes, estructuras o laderas como se especifica en la Sección II.6.

c. Audiencia: El Consejo de Directores convocará una audiencia para discutir la aprobación de la variante a la cual podrán asistir todos los propietarios de inmuebles interesados. El Consejo de Directores podrá, a discreción, combinar la audiencia con una reunión mensual del Consejo de Directores. En un plazo no menor a dos semanas antes de la audiencia, el Consejo de Directores dará aviso a través de:

1. Mensaje de correo electrónico a todos los Propietarios/Arrendadores de Inmuebles en Chula Vista.
2. Mensaje de correo electrónico y notificación entregada en mano a los seis Propietarios de Inmuebles más cercanos al proyecto propuesto
3. La colocación de un letrero visible al público en la propiedad en cuestión

d. Opiniones de los Propietarios de Inmuebles: La Junta tomará en consideración todos los comentarios recibidos de parte de los Propietarios de Inmuebles antes y durante la audiencia. El Consejo de Directores tomará una decisión final a más tardar en la fecha de la siguiente reunión programada del Consejo de Directores.

27. DERECHOS POR ANTIGÜEDAD DE ESTRUCTURAS EXISTENTES: El presente Reglamento no aplicará a edificaciones y estructuras terminadas y no impugnadas existentes en la fecha de la revisión de este Reglamento, siempre y cuando no se hubiesen alterado y continúen siendo utilizadas para la misma finalidad.

28. ESTRUCTURAS DISCORDANTES: Se permiten las modificaciones a edificaciones no acordes al Reglamento siempre y cuando no se viole el presente Reglamento y se obtengan los permisos correspondientes.
29. PROPIEDADES ABANDONADAS: A discreción del Consejo de Directores, se podrá edificar una cerca de seguridad en torno a una propiedad abandonada y el costo de dicha cerca se cargará a la cuenta del propietario registrado.

Sección III – MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

1. Los Propietarios de Inmuebles son responsables del mantenimiento de su lote y de las edificaciones y estructuras en el mismo, así como de las guarniciones y aceras a lo largo de su propiedad. Éstas deberán mantenerse limpias y en buen estado de conservación para evitar situaciones desagradables o peligrosas, incluyendo arbustos, árboles y plantas de dimensiones excesivas.
2. Se prohíbe a los Propietarios de Inmuebles y a sus representantes interferir con los empleados de la Asociación o sus representantes en el desempeño de sus labores. Los infractores serán denunciados con la policía de Chapala y se les aplicará la multa correspondiente.
3. Queda estrictamente prohibido quemar hojas, recortes de jardín, basura o cualquier otro desperdicio.
4. Los árboles, setos y otras plantas deberán ser podados para evitar obstaculizar la vista de las montañas o del lago de las viviendas circundantes así como para evitar que invadan las aceras y calles. **Se requiere permiso para podar cualquier árbol que esté bloqueando alguna vista.**
5. Están prohibidos los letreros para publicitar o dar a conocer la presencia de una empresa u organización en cualquier área que no sea una Zona Comercial, con la excepción de los letreros que anuncien una propiedad en venta o alquiler y los letreros de "se prohíbe tirar escombros o basura" en lotes baldíos. Las dimensiones de los letreros permitidos no excederán 50 cm x 70 cm, deberán tener buena apariencia y deberán ser colocados dentro de los límites de la propiedad. El Consejo de Directores podrá retirar los letreros que violen estos lineamientos, a expensas del propietario.
6. MUROS Y CERCAS - Está prohibido el uso de alambre de púas, alambre de navajas y las cercas de tipo rural a menos que dichas cercas no puedan ser vistas desde la calle o desde otras residencias. No se permite el uso de malla ciclónica por el lado de la calle de un inmueble. Las cercas y muros linderos no excederán una altura de 3 metros.
7. No se permite el uso de casas móviles, remolques, casas rodantes o campers para fines residenciales.
8. Las áreas para secado de ropa no deberán ser visibles desde la calle o desde otras residencias.
9. Los automóviles, remolques, campers, casas rodantes, lanchas, etc. que permanezcan en la calle durante largos periodos de tiempo, serán remolcados a expensas del propietario (15) quince días después de haber sido notificado.

10. Toda edificación o estructura con características no acordes al reglamento, que se encuentre dañada o incompleta en un 50% o más de su estado original o de obra terminada de acuerdo al criterio del Consejo de Directores, será removida y no será restaurada, a menos que la restauración o la terminación de la obra se realice en cumplimiento de este Reglamento y se haya obtenido el permiso correspondiente.
11. La naturaleza y volumen de ruido generado en los inmuebles no deberá perturbar o molestar a los otros residentes de Chula Vista. En el caso de fiestas o de música para ambientación de los hogares, el nivel de ruido no deberá exceder los 85 decibeles. El ruido se deberá evitar entre las 12:00 de la medianoche y las 8:00 de la mañana. En el caso de una denuncia ante la policía u oficial a cargo, el propietario del inmueble o su representante deberán reducir el ruido a un nivel satisfactorio para el funcionario. La violación repetitiva del límite de ruido podrá resultar en la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII.
12. Los propietarios de lotes baldíos deberán mantener sus lotes libres de basura. La altura de la maleza no deberá exceder los 60 centímetros. Los propietarios que violen esta norma recibirán una notificación con un plazo de 30 días para limpiar sus lotes. Si no completan la limpieza dentro de los 30 días, la asociación limpiará los lotes y cobrará a los propietarios lo correspondiente a la mano de obra (en base a los salarios diarios de los empleados) así como el costo de transportar el material al basurero municipal.
13. El incumplimiento del Reglamento para el mantenimiento de la propiedad podrá resultar en la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII.

Sección IV - AGUA Y SANEAMIENTO

1. Está estrictamente prohibido manipular o alterar los medidores y las tuberías de agua de la Asociación. Las violaciones podrán resultar en la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII. Toda infracción en relación a robo de agua será denunciada a las autoridades. Las violaciones podrán resultar en la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII.
2. Los Propietarios de Inmuebles deberán firmar un contrato cuando soliciten una conexión de agua y/o un permiso de construcción, por medio del cual se comprometan a cumplir con este Reglamento. Los cesionarios y compradores subsecuentes deberán firmar el mismo contrato para poder conservar la conexión de agua. En ese momento, deberán ser cubiertas todas las evaluaciones del servicio así como las tarifas por conexión o reconexión conforme a lo detallado en la Sección II.7c.
3. No se podrá erigir una edificación o estructura permanente para la ocupación humana a menos que disponga de agua potable suministrada por la Asociación, así como una fosa séptica y resumidero o sistema de filtración diseñados y contruidos de acuerdo con el Reglamento de Obras Publicas de Chapala.
4. La tubería del drenaje de los inodoros deberán contar con ventilación a la azotea.
5. Está estrictamente prohibido verter aguas grises o aguas residuales en la calle, en las cunetas de escurrimiento de las guarniciones o en otras propiedades. Para prevenir o corregir tales condiciones, se deberá construir un pozo seco de capacidad suficiente.
6. Las piscinas nuevas y existentes deberán estar equipadas con sistemas de filtración adecuados y todas las fuentes operantes deberán estar equipadas con una bomba de recirculación. Está prohibido tener agua estancada, sin clorar e infestada de mosquitos en las piscinas, fuentes o cualquier otro depósito, natural o artificial. Las

violaciones podrán resultar en la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII.

7. El vaciado de agua de las albercas debe hacerse con extrema precaución y sin causar peligro al público general. El propietario es responsable de heridas a personas y daños a los bienes de otros y debe notificar a la oficina de Chula Vista antes de vaciar albercas. El vaciado y llenado continuo de albercas en lugar del tratamiento químico no se permitirá. Las violaciones pueden resultar en la imposición de multas, según se dispone en la Sección VIII.

~~Se cambió lo siguiente quitando la letra cursiva y agregando numeración (agregar)~~

~~Aprobado por la Asamblea General Anual del 27 de enero, 2018 Cláusula~~

~~Novena. ENMIENDAS AL REGLAMENTO~~

8. Además, propietarios e inquilinos tienen prohibido llenar albercas completamente con agua de Chula Vista. Se permite usar agua del fraccionamiento sólo para llenar los primeros 30.5 centímetros de una alberca vacía, pues esto protege el azulejo contra la presión del agua de la pipa, pero en el caso de albercas nuevas, el resto del agua deberá provenir de empresas que den este servicio o de pipas de agua. Quienes necesiten vaciar sus albercas deben ahorrar su agua, transfiriéndola temporalmente a algún tanque o cisterna y después devolverla a la alberca cuando los trabajos queden terminados. Los que malgastan el agua de Chula Vista quedarán sujetos a fuertes multas que se impondrán a discreción del Consejo Directivo. En todo momento se puede usar agua de Chula Vista para completar el llenado de una alberca.
9. El incumplimiento del Reglamento para mantenimiento de la propiedad podrá resultar en la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII.

Sección V – MASCOTAS

1. Está prohibido criar, reproducir, albergar o mantener animales, ganado o aves de corral de cualquier tipo en los lotes con excepción de perros, gatos u otros animales domésticos que se conservan sin fines comerciales. Están prohibidos los refugios para animales, las perreras y los alojamientos.
2. Los animales deberán estar confinados a la propiedad del dueño por medio de cercas o muros. Bajo ninguna circunstancia se debe permitir que los perros vaguen libremente dentro de Chula Vista. **Dichos perros que deambulen, serán recogidos por Ecología de Chapala o por una empresa privada. Los propietarios deberán hacer los arreglos correspondientes para recuperar a sus perros.**
3. Los animales no deberán estar atados con cuerdas o cadenas frente a la propiedad durante largos períodos de tiempo.
4. Siempre se deberá utilizar una correa al sacar a caminar a los perros.
5. Las personas que saquen a caminar a sus perros son responsables de recoger sus heces y de su disposición adecuada.

- 6 Están prohibidos los ladridos continuos y molestos. Toda queja recibida por la oficina de Chula Vista será investigada.
- 7 Está estrictamente prohibida la utilización de veneno para matar animales (ardillas, roedores, ratas, etc.), así como el uso de pesticidas que contengan DDT, landano, clordano y organofosfatos.
- 8 El incumplimiento del Reglamento para Mascotas podrá resultar en la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en la Sección VIII.

Sección VI – ZONA COMERCIAL

1. Las edificaciones de uso comercial se encuentran limitadas a la "Zona Comercial A y B". En las oficinas de Chula Vista se encuentran disponibles mapas con la ubicación de dichas zonas.
2. Toda edificación para uso comercial deberá ser diseñada, ubicada y mantenida en congruencia general con las edificaciones destinadas para uso residencial, de acuerdo a las características permitidas en Chula Vista.
3. Todo nuevo comercio así como los cambios de uso comercial de edificaciones o lotes existentes requieren un permiso del Consejo de Directores. Dicho permiso se concederá únicamente si el uso comercial propuesto sea en beneficio de los residentes de Chula Vista, a criterio del Consejo de Directores.
4. Todas las edificaciones o instalaciones comerciales existentes así como las nuevas deberán:
 - a. Cumplir con todos los requisitos descritos en este Reglamento.
 - b. Contar con un mínimo de cuatro (4) espacios para estacionamiento pavimentados por cada 100 metros cuadrados de superficie total cubierta.
5. La publicidad y señalización expuesta en la zona comercial deberá armonizar con la naturaleza de Chula Vista como zona residencial, según criterio del Consejo de Directores. Dichos letreros solamente están permitidos dentro de las instalaciones de la empresa u organización. La colocación de letreros fuera de las instalaciones requiere la aprobación así como un permiso por escrito del Consejo de Directores. El Consejo de Directores tiene autoridad para retirar los letreros que violen estos lineamientos, a expensas del Propietario del Inmueble.

Sección VII – PAGO DE CUENTAS

1. Cada año se hará un cargo a todos los Propietarios de Inmuebles por concepto de evaluación del estado de terrenos y/o edificaciones, el cual deberá ser pagado en su totalidad el último día de febrero de cada año.
2. Las evaluaciones de los sistemas de agua se cobrarán trimestralmente, en base a las tarifas recomendadas por el Consejo de Directores y aprobadas por la Asamblea General. Las facturas por concepto de agua se expiden en enero, abril, julio y octubre y deben ser pagadas a más tardar 15 días después de su recepción, que podrá ser por medio de correo electrónico y/o entrega en mano en la propiedad.

Sección VIII – MULTAS Y SANCIONES

1. El Consejo de Directores o su representante designado se encuentran autorizados para hacer cumplir el presente Reglamento, de conformidad con el Artículo 16 de la Constitución General de la República.
2. Los Propietarios de Inmuebles que violen cualquiera de las Normas de este Reglamento estarán sujetos a las multas y sanciones establecidas por el Consejo de Directores, de conformidad con las Leyes de Hacienda del Estado de Jalisco, con las Leyes de Impuestos Municipales y con el Reglamento Municipal correspondiente.
3. CONSTRUCCIÓN QUE NO SE AJUSTA AL REGLAMENTO: En el caso de las construcciones que no se ajusten al Reglamento, el infractor tendrá siete (7) días a partir de la fecha de la Orden de Suspensión de Obra para reunirse con el Comité de Zonificación y Construcción con el fin de discutir sus planes para hacer que la obra de construcción se ajuste al Reglamento. En caso de no se corrijan las infracciones, el Consejo de Directores solicitará a las autoridades municipales que expidan una orden de suspensión de obra y procedan a tomar las acciones que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del Reglamento, la Legislación Estatal y el Reglamento Municipal. Además, se podrán confiscar los depósitos de forma total o parcial, y se evaluará la posibilidad de aplicar multas y/o sanciones en el caso de que continuaran las infracciones.
4. CUENTAS ATRASADAS
 - a. El incumplimiento en el pago de cualquier evaluación, cuota, depósito, impuesto, multa o sanción con más de 30 días de atraso podrá resultar en la imposición de sanciones de acuerdo con los Estatutos y Reglamentos de esta Asociación y con el apoyo de la Ley Hacendaria correspondiente. Las cuentas con más de 30 días de atraso devengarán intereses del 4% mensual sobre el capital únicamente.
 - b. Además del interés mensual, las cuentas con más de 90 días de atraso podrán estar sujetas a las multas detalladas en la Sección VIII.6c y se podrán imponer gravámenes a la propiedad.
 - c. La omisión en el pago **de cuentas con saldos vencidos más de 2 (dos) trimestres** ~~**cuentas pendientes**~~ también podrá resultar en la restricción o desconexión del suministro de agua, ~~y~~ cancelación de la recolección de basura y **suspensión de** otros servicios.
 - d. No se expedirán permisos de construcción a aquellos Propietarios de Inmuebles con cuentas atrasadas.
 - e. Si un inmueble es vendido o transferido a un nuevo propietario, deberán pagarse en su totalidad todas las cuentas pendientes antes de la aprobación de la transferencia y antes de recibir los servicios de la Asociación.
 - f. Se invita a los Propietarios con cuentas atrasadas a reunirse con un representante de la Mesa Directiva para discutir un plan para actualizarse en el pago.
5. Todo robo de agua será sancionado.

6. MULTAS Y SANCIONES

- a. La violación de este Reglamento podrá resultar en multas y sanciones de acuerdo a los importes que determine el Consejo de Directores, con los siguientes límites máximos:

INFRACCIÓN	1ª OFENSA	2ª OFENSA/AVISO	3ª OFENSA/AVISO
Incumplimiento en obtener el permiso de construcción apropiado	Orden de Suspensión de Obra	-----	-----
Incumplimiento en obtener la renovación del permiso anual	Aviso	Orden de Suspensión de Obra	-----
Incumplimiento en permitir acceso durante la obra de construcción	Orden de Suspensión de Obra	-----	-----
Incumplimiento en respetar la Orden de Suspensión de Obra	\$10,000	\$25,000	\$50,000
Incumplimiento de las normas de mantenimiento de la propiedad	Aviso	\$5,000	\$10,000
Incumplimiento de las normas contra el ruido excesivo	Aviso	\$10,000	\$25,000
Incumplimiento de las normas de agua y saneamiento	Aviso	\$10,000	\$25,000
Incumplimiento de las normas para mascotas	Aviso	\$1,000	\$2,000
Incumplimiento de cualquier otra norma	El importe se determinará a criterio de la Mesa Directiva		

- b. Los avisos se enviarán por correo electrónico y se entregarán en mano a los propietarios/inquilinos, o serán enviados por cualquier otro medio que fuese necesario.

- c. En caso de que el Reglamento sea violado repetidamente y se ignoren los avisos para corregir o eliminar la infracción, el Consejo de Directores podrá, a su criterio y con aprobación unánime, aplicar multas superiores a los de la tabla anterior.
- d. Para aquellas cuentas con atraso mayor a 90 días, el Consejo de Directores podrá, a su criterio y cuando el caso sea promovido y aprobado por unanimidad, aplicar multas de hasta el doble de la cantidad adeudada.

=====

NOMINACIONES PARA EL CONSEJO DE DIRECTORES 2019

ELECCIÓN DEL NUEVO CONSEJO DE DIRECTORES – NOMINACIONES PARA EL CONSEJO DE DIRECTORES 2019

Ian Davidson Lambert, Christine Anne L'eCluse, David Salyers y Billy R. Brown fueron electos en la Asamblea General 2018 para periodos de dos años y terminan este año.

El Comité de Nominaciones recomienda a los siguientes candidatos para un periodo adicional de dos años como Director:

Michael Joseph Lemmo

Michael tiene una licenciatura en Manejo de Bosques y maestría en Administración de Empresas. Su experiencia incluye el manejo de contratos en la industria de productos forestales y en construcción comercial. Sirvió como traductor/intérprete en el ejército estadounidense. También sirvió en los Cuerpos de Paz en Ecuador.

Víctor Manuel González y López

Víctor ha hecho su carrera en ventas, administración y consultoría en México y otros países latinoamericanos, en puestos administrativos directivos. Trabajó para Phillips México, Avon Cosméticos, Container Corporation y otras. Fungió como director de la Secretaría de Salud. Cuenta con licenciatura en Administración de Empresas de la UNAM. Ha vivido en México, Alemania, Inglaterra y Suiza.

Michael Joseph Kavanaugh

Michael ha sido presidente del Consejo de Chula Vista. Tiene un doctorado en Administración y Liderazgo Educativo por la Universidad de Alabama. Es dueño y director de una agencia local de bienes raíces.

Cualquier miembro elegible puede solicitar un puesto de Director, registrándose en la oficina, a más tardar tres días antes de la Asamblea. Sus nombres se incluirán en las boletas que se distribuyan en la Asamblea. También puede haber nominaciones que hagan los asistentes a la Asamblea General.

El Comité de Nominaciones recomienda a los siguientes candidatos para un periodo de un año como Director Alterno:

Joe Alex de León

Joe ha estado trabajando duro muchos años. Como miembro del Consejo, tuvo el tremendo trabajo de administrar nuestro sistema de agua, así como otros aspectos de la infraestructura general del fraccionamiento. Criado en Texas, hijo de padres mexicanos, Joe tiene la ventaja de ser totalmente bilingüe. Como Jefe del Personal de Cardiología, tiene amplia experiencia, no sólo como cirujano, sino como Gerente de un departamento grande. Ha sido integrante de Consejos Directivos de muchas empresas y, en una ocasión, fue el Presidente aquí en Chula Vista.

Gary Joe Blauer

Gary creció en Michigan y después vivió en Mineapolis (zona de Minesota) casi 40 años. Su esposa Jan (originaria de Minesota) y Gary compraron su casa en Chula Vista a finales del 2015. Gary tiene grados en Psicología y en Informática por la Universidad de Michigan. Su carrera fue principalmente en el sector bancario, sobre todo con Piper Jaffray, por lo cual cuenta con algo de experiencia financiera. Como gerente, siempre ha tratado de ser prudente, meticuloso y abierto a las sugerencias. Espera conservar tales atributos a favor de Chula Vista.

Louise Andree Morel

Louise fue directora alterna en 2016. Ha sido activa en diferentes funciones en el Consejo de Chula Vista, incluyendo la de ser presidente del Comité de Nominaciones durante varios años y parlamentaria en las tres últimas Asambleas Generales. Su experiencia profesional variada, va desde la investigación económica y de mercadotecnia, hasta administración de editoriales y asociaciones, tanto en Canadá como en Estados Unidos.

Werner Zuercher

• Nací y crecí en BASEL, Suiza. • Empecé a trabajar en la industria de la aviación; hablar inglés me dio una gran ventaja. • Después estuve dos años en Marruecos, trabajando en la recepción de dos hoteles de cinco estrellas, en Tánger y posteriormente en Marrakech • Una estancia de cinco años en Australia (Sydney) operando un restaurante en la población resort de Manly, lo cual fue una época maravillosa para explorar este gran país y conocer a su gente. • En 1968 me fui a Canadá, para iniciar una nueva vida, trabajando para ICAO 24 años, empezando en el departamento de estadística y luego como director de Control de Documentos en la empresa. Luego me jubilé de medio tiempo a Río de Janeiro y después a Chula Vista • Durante mi estancia en Canadá, aproveché oportunidades en bienes raíces en Montreal, lo cual me permitió un retiro parcial temprano. • Luego de años de ser “ave invernal”, finalmente me establecí como residente de tiempo completo en mi casa de Chula Vista, en el 2014.

Keith Russell

Tengo 70 años y soy residente permanente de México, tomando 6 meses de vacaciones en Canadá. He sido propietario en Chula Vista durante los últimos 10 años. Nací y me crié en Alberta, Canadá, y trabajé para Canada Safeway, Ltd. durante 43 años como gerente de tienda. Otros intereses incluyen trabajar la madera, la construcción y lo relacionado con automóviles.

Cualquier miembro elegible puede solicitar un puesto de Director Alterno, registrándose en la oficina, a más tardar tres días antes de la Asamblea. Sus nombres se incluirán en las boletas que se distribuyan en la Asamblea. También puede haber nominaciones que hagan los asistentes a la Asamblea General.

Charles Allan Flaa fue electo en la Asamblea del 2018 como Comisario, para un periodo de dos años.

Cualquier miembro elegible puede solicitar el puesto de Comisario, registrándose en la oficina, a más tardar tres días antes de la Asamblea. Sus nombres se incluirán en las boletas que se distribuyan en la Asamblea. También puede haber nominaciones que hagan los asistentes a la Asamblea General.

=====

CARTA PODER

ASAMBLEA GENERAL ANUAL

26 DE ENERO DE 2019.

Yo, _____

(Propietario y Miembro de la Asociación)

Dirección: _____

POR MEDIO DE LA PRESENTE NOMBRO A:

(Nombre) _____ (Apellido paterno) _____ (apellido materno) _____

(escribir nombre de la persona que será su representante)

Para que me represente en esta **ASAMBLEA GENERAL ANUAL**, para votar en los asuntos presentados según la convocatoria y como lo crea apropiado ó según instrucciones más

Fecha: _____ firma: _____

*** * * ANEXAR IDENTIFICACIÓN OFICIAL CON FOTO Y FIRMA * * ***

TESTIGO : _____ TESTIGO: _____

ESCRIBIR NOMBRE: _____ ESCRIBIR NOMBRE: _____

Si usted desea votar en la Asamblea General pero no puede acudir personalmente, favor de completar y firmar esta carta poder.

Las cartas poder puede hacerlas llegar por medio de fax al (376-766-2633), escanearla y enviarla por correo electrónico a colonoschulavista1@hotmail.com, o llevarla directamente a la oficina. O bien, puede entregarla directamente a su representante.