

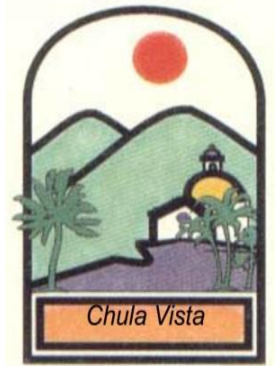
Asociación de Colonos del Fraccionamiento Chula Vista de Chapala, A.C.

Calle Jardines No. 95, Fraccionamiento Chula Vista
Chapala, Jalisco C.P. 45907.

Tel. 37 67 66 26 33 Mensajes: 33 26 04 52 74

colonoschulavista1@hotmail.com

www.chulavista-lakeside.com



REGLAS Y REGULACIONES

(2023)

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 Reglas y Regulaciones, 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 y el valor total de su propiedad mediante la reglamentación del uso del suelo, áreas comunes, así como 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 ó parcial, a menos de que sea apegado a las disposiciones de este Reglamento.
7. Todos los importes monetarios a que se hace referencia en este documento son en pesos Mexicanos.
8. Ningún propietario o sus respectivos representantes podrá interferir en el trabajo de los empleados de la Asociación o sus representantes.
9. El fallo en acatar las Reglas aquí descritas puede resultar en multas, tal como lo establece la Sección VII o en reporte a las autoridades locales.
10. Finalmente, se sobre entiende que el fin primario de este Reglamento es el de salvaguardar el derecho a disfrutar en paz de nuestros hogares en Chula Vista.

Sección II – CONSTRUCCIÓN

1. SE DEFINEN LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

- a. Nueva Edificación - la construcción de una nueva casa u otro tipo de edificación.
- b. Renovación – cambios a una edificación existente que implique cualquiera de los siguientes puntos: modificación y/o extensión del área de desplante de la edificación, altura de la edificación, cimientos, muros de carga, vigas de techo o vigas de piso.
- c. Renovación Mayor - una renovación que afecte más del 33% de la superficie total cubierta de todas las edificaciones existentes.
- d. Renovación Menor - una renovación que afecte no más del 33% de la superficie total cubierta de todas las edificaciones existentes.
- e. Construcción Menor – la Construcción Menor puede incluir, pero no está limitada a lo siguiente:
 - Muro no estructural de más de 2 (dos) metros de altura
 - Muro de contención que retenga más de 1.5 (uno punto cinco) metros de tierra
 - Cualquier movimiento de tierra que pudiera afectar el apoyo de muros adyacentes, estructuras ó 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.
- f. 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 2 (dos) metros de altura y muros de contención que retengan no más de 1.5 (uno punto cinco) metros de tierra.
- 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 DEL DEPARTAMENTO CORRESPONDIENTE DEL MUNICIPIO DE CHAPALA.

- a. Para Modificaciones Menores no se requiere la aprobación de la Asociación ni un permiso de construcción del Municipio 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.
- 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 del Municipio de Chapala antes de iniciar la construcción. El permiso de construcción otorgado por Chapala debe ser visible en uno de los muros al exterior de la propiedad.

- c. Para Construcciones Menores se requiere la aprobación de la Asociación y en algunos casos podrá ser necesario un permiso de construcción del Municipio de Chapala, que se expida de conformidad con la zonificación, usos y destinos establecidos por la autoridad Municipal competente, y donde se respeten los metros máximos y mínimos de construcción, así como el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) del terreno y alturas máximas, esto acorde al uso y destino de suelo conforme al Código Urbano del Estado de Jalisco y del Plan de Desarrollo Urbano vigente para el Municipio de Chapala, Jalisco. 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.

3. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA APROBACIÓN DE LA ASOCIACIÓN Y UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DEL DEPARTAMENTO CORRESPONDIENTE DEL MUNICIPIO DE CHAPALA.

- a. Pagar una cuota de solicitud de MXN 5,000.00 (Cinco mil) pesos a la Asociación de Chula Vista por cualquier proyecto que requiera permiso de construcción. Esta cuota cubrirá la primera revisión de planos y tres visitas al sitio de la construcción. Revisiones de planos adicionales o visitas a la construcción tendrán un costo de MXN 500.00 (quinientos) pesos cada una. Entregar 4 (cuatro) juegos de planos de construcción de acuerdo con 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 de construcción antes de su presentación al Departamento correspondiente del Municipio de Chapala. La aprobación del Consejo no debe interpretarse como una aprobación de la integridad estructural del diseño, el cual es responsabilidad del *Director de Residente de Obra* (DRO) a cargo de la obra, así como del Municipio de Chapala.
- 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 3 (tres) juegos serán devueltos al Propietario del Inmueble o a su representante. Entonces será responsabilidad del Propietario del Inmueble presentar estos planos al Departamento correspondiente en el Municipio de Chapala para su revisión y aprobación. El Municipio de Chapala 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 (un) año únicamente y posteriormente deberán ser renovados por el Propietario del Inmueble en el Departamento correspondiente del Municipio Chapala, para después ser presentados en la Oficina de

Chula Vista para su aceptación final debiendo colocar una lona de 1mt x 1mt, con el número de permiso y nombre del Director de Residente de Obra (DRO).

- f. Si el Propietario del Inmueble no cumple con los procedimientos anteriores ó 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 PROPIEDADES: Los propietarios deben dar acceso a los representantes de Chula Vista durante el proceso de aprobación de planos durante todo el periodo de construcción. Si no se permite el acceso durante la construcción, se expedirá una orden de cese de la obra y/o se impondrán las sanciones previstas en la sección VIII, debiéndose dar notificación de este hecho a la Dirección de Desarrollo urbano para que ésta a su vez actúe y en su caso sancione en el ámbito de sus facultades.

5. PLANOS DE CONSTRUCCIÓN: Con excepción de los proyectos detallados en la Sección II.6, deberán presentarse 4 (cuatro) 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 (catorce) 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 deben contener la siguiente información:
 - Uso y propósito de la construcción (Residencia, estacionamiento, bodega, etc)
 - Nombre completo e información de contacto del propietario
 - Dirección completa del domicilio de la propiedad
 - Nombre completo, número de registro, información de contacto y firma del arquitecto o constructor.
 - Un espacio libre de 10cm x 20cm 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 ó Renovación Mayor (Puede incluir una Piscina Nueva)	\$20,000.00 (veinte mil pesos)
Renovación Menor	\$10,000.00 (diez mil pesos)
Piscina Nueva únicamente	\$10,000.00 (diez mil pesos)
Construcción Menor	\$3,000.00 (tres mil pesos)

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 (Puede incluir una Piscina Nueva)	\$15,000.00 (quince mil pesos)
Renovación Menor	\$ 8,000.00 (ocho mil pesos)
Piscina Nueva únicamente	\$8,000.00 (ocho mil pesos)

c. Cargo por conexión de agua: El cargo por una **conexión** inicial de agua a un inmueble será de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Chapala, Jalisco, Sección Décimo segunda del Agua Potable, Artículo 88. El cargo por **reconexión** será de \$ 5,000.00 (cinco mil) pesos.

8. Ninguna edificación deberá exceder una altura de 5 (cinco) 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.

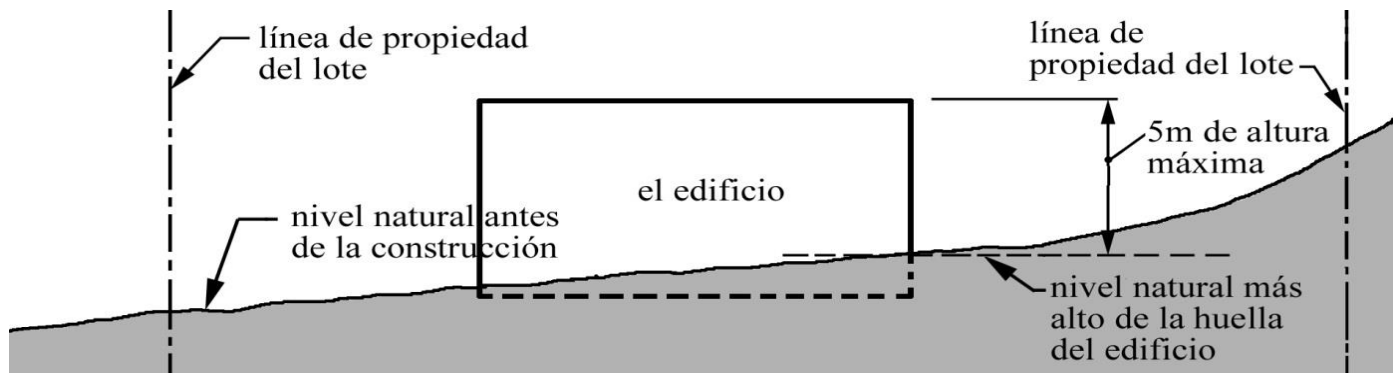


FIGURA A

9. Las antenas parabólicas, paneles solares, miradores, tinacos u otras estructuras deberán ser colocadas de manera que no interfieran con la vista de los vecinos.
10. Exceptuando las áreas de estacionamiento cubiertas de un solo nivel o de las cocheras, ninguna estructura permanente deberá estar a menos de 5 (cinco) 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 (quinientos) metros cuadrados.
12. Cada lote albergará solamente una vivienda unifamiliar.
13. Las casitas pueden ser utilizadas por visitantes temporales, cuidadores o jardineros. No se pueden rentarse casitas, cuartos individuales o la casa completa por inferior a 3 meses.
14. Los propietarios deben proporcionar la siguiente información de sus rentistas a la Oficina de Chula Vista: Nombre, información de contacto, duración del período de renta y una copia del contrato. Los propietarios son responsables de asegurarse de que sus rentistas respeten el Reglamento de Chula Vista.
15. El área total del desplante de las viviendas no deberá exceder el 50% del área total del lote.
16. Las estructuras adicionales tales como cocheras, casitas, bodegas, etc., no excederán el 15% del área total del lote, sin considerar las piscinas.
17. Cualquier cambio a un terreno que afecte el soporte de paredes adjuntas, estructuras o laderas debe ser reforzado adecuadamente.

18. 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 un 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.

19. No se otorgarán permisos para la construcción de casas dúplex, tríplex, 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 vertical u horizontalmente en dos unidades de vivienda familiar independientes.
- b. Triplex - es una vivienda que se divide vertical u 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 duplex adosadas y/o casas en serie y/o dos ó más casas tríplex 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.

20. 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.

21. 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, ó 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.

22. Los materiales de construcción o escombros se colocarán a no menos de 2 metros de un desagüe pluvial. Durante la temporada de lluvias, no se debe permitir que los materiales de construcción o los escombros se derramen en las calles o en los desagües. 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.
23. 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
24. 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.
25. Toda obra de construcción deberá contar con sanitarios en servicio o un inodoro portátil que estará disponible durante todo el período de la obra.
26. SUBDIVISIONES – Para subdivisiones de propiedades, los lotes resultantes deberán tener cuando menos 500 (quinientos) 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 4 (cuatro) lados, excepto a discreción del Consejo de Directores de Chula Vista. Todas las propuestas de subdivisión deben pasar por aprobación de la Asociación.

27. VARIANTES

- a. Generales: Cuando la construcción en un lote no se adhiere a las normas establecidas en este reglamento, se deberá 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.19. 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 por 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.
28. 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.
29. 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 *de la autoridad Municipal*. .
30. PROPIEDADES ABANDONADAS: A discreción del Consejo de Directores, se podrá efectuar una limpieza de la propiedad y/o edificar una cerca de seguridad en torno a una propiedad abandonada y el costo de dicha limpieza o cerca se cargará a la cuenta del propietario registrado.
31. Para aclaraciones sobre estas reglas, favor de contactar al Comité de Planeación y Construcción de Chula Vista

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 ó cualquier otro desperdicio.
- 4. Los árboles, setos y otras plantas deberán ser podados para evitar obstaculizar la vista de las montañas o del lago desde las viviendas circundantes, así como para evitar que invadan las aceras y calles.

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 a menos que esté cubierta por follaje. Las cercas y muros linderos no excederán una altura de 3 (tres) metros.
7. No se permite el uso de casas móviles, remolques, casas rodantes ó campers para fines residenciales.
8. Las áreas para secado de ropa no deberán ser visibles desde la calle ó desde otras residencias.
9. Los automóviles, remolques, campers, casas rodantes, lanchas, etc. que permanezcan en la calle por más de 30 (treinta) días serán considerados como abandonados y serán remolcados a expensas del propietario después de 10 (diez) *aviso de días hábiles*.
10. Los límites de ruido del Estado de Jalisco, que se enumeran a continuación, se utilizarán como límites de ruido para los Colonos.

LIMITES PERMITIDOS DE RUIDO –Ley del Estado de Jalisco		
ZONA	HORARIO	LIMITE MAXIMO PERMISIBLE DECIBELES
Residencia (exterior)	De 6:00 a 22:00	55
	De 22:00 a 6:00	50
Sitios industriales y Comerciales	De 6:00 a 22:00	68
	De 22:00 a 6:00	65
Escuelas (áreas de juego al aire libre)	Durante el recreo	55
Ceremonias, festivals y eventos de entretenimiento	4 horas	100

11. Los dueños de lotes baldíos deben mantenerlos libres de basura. El pasto y la yerba crecida no deberá exceder de 60 centímetros. Quienes violen esta regla recibirán una advertencia y se les darán 30 días para limpiar los lotes. De no hacerlo dentro de dicho periodo, la asociación se encargará de la limpieza y cargará a los dueños los costos, incluyendo, pero sin estar limitado a la mano de obra, maquinaria, subcontratistas y transporte de la basura al basurero.

12. 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 la y/o cargos ante las autoridades locales.

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. Cualquier robo de agua será sujeto a multas y/o denuncia antes las autoridades locales.
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 propietarios 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 (o dispositivo similar) y resumidero diseñados y contruidos de acuerdo con el Reglamento del Municipio de Chapala
4. La tubería del drenaje de los inodoros deberán contar con ventilación a la azotea.
5. Está estrictamente prohibido verter aguas grises y/o aguas residuales en la calle, en las cunetas de escurrimiento de las guarniciones o en otras propiedades
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.
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 **o a las áreas comunes** y debe notificar a la oficina de Chula Vista antes de vaciar albercas.
8. El vaciado y llenado continuo de albercas en lugar del tratamiento químico no se permitirá.
9. Las albercas no deben ser llenadas con Agua de Chula Vista después de reparación, remodelación, cambio de azulejos, pintura o reconstrucción mayor. El agua para llenar las albercas en estos casos debe ser obtenida de proveedores externos.
10. 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 perros deben estar confinados dentro de la propiedad del dueño con reja ó muro. En ninguna circunstancia se permitirá que un perro ande suelto dentro de Chula Vista. Los perros que anden sin correa podrán ser recogidos por el Departamento de Ecología de Chapala ó algún servicio privado, lo cual será a expensas del dueño.
3. Cualquier daño causado por perros sin correa o fuera de control es responsabilidad del propietario.
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. Los perros deben portar una placa con el nombre del dueño e información de contacto.
8. Está estrictamente prohibido la utilización de veneno para matar animales (ardillas, roedores, ratas, etc.), así como el uso de pesticidas que contengan DDT, landano, clordano y organofosfatos.

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 de variación por parte de la Oficina de Chula Vista.
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 4 (cuatro) espacios para estacionamiento pavimentados por cada 100 (cien) 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 cuotas de mantenimiento, el cual será pagado en su totalidad antes del último día de febrero de cada año.
2. Cada cuatro meses se hará un cargo a todos los Propietarios de Inmuebles por concepto de cuotas uso de agua, el cual será pagado en su totalidad a más tardar 15 días después del cobro.

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 7 (siete) 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 (treinta) 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 la tasa de interés oficial cobrada por el Banco de México mensual sobre el capital únicamente.
 - b. Además del interés mensual, las cuentas con más de 90 (noventa) 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 pendientes también podrá resultar en la restricción o la desconexión del suministro de agua, así como cancelación de la recolección de basura y 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
No obtener el permiso de construcción correspondiente	Orden de suspensión de obra	\$ 10,000	\$ 20,000
No tener la renovación del permiso	Aviso	Orden de suspensión de obra	\$ 10,000
No permitir el acceso durante la construcción	Orden de suspensión de obra	\$ 10,000	\$ 20,000
Incumplimiento a la orden de suspensión de obra	\$ 10,000	\$ 25,000	\$ 50,000
Incumplimiento de los reglamentos de mantenimiento de propiedades	Aviso	\$ 5,000	\$ 10,000
Incumplimiento de las reglas contra el ruido excesivo	Aviso	\$ 10,000	\$ 25,000
Incumplimiento de reglamentos de agua y salubridad	Aviso	\$ 10,000	\$ 25,000

Incumplimiento de reglamento sobre mascotas	Aviso	\$ 5,000	\$ 10,000
No pagar cuotas extraordinarias o mensuales, depósitos, cobros, multas o penalidades con más de 90 días de retraso. <i>(Las multas se aplicarán sólo al capital, no al interés.)</i>	10% del saldo insoluto	20% del saldo insoluto (180 días de retraso)	30% del saldo insoluto (270 días de retraso)
Incumplimiento de un Convenio entre el deudor y la Asociación para el pago de las multas anteriores	20% del saldo insoluto	30% del saldo insoluto	A discreción del Consejo Directivo
Incumplimiento de cualquier otra regla	Cantidad que determine el Consejo Directivo a su discreción		

- b. Los avisos se enviarán por correo electrónico y se entregarán en mano a los propietarios/inquilinos ó 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 aplicar multas superiores a los de la tabla anterior.
- d. Para aquellas cuentas con atraso mayor a 90 (noventa) días, el Consejo de Directores podrá aplicar multas de hasta el doble de la cantidad adeudada.