



Jocotepec

Gobierno Municipal
2018-2021

GACETA ESPECIAL

“REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DE LAS FUENTES, A.C. Y
DEL DESARROLLO DE LAS FUENTES”



“REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DE LAS FUENTES, A.C. Y DEL DESARROLLO DE LAS FUENTES”

Gobierno Municipal
2018 - 2021

“Al Municipio de Jocotepec lo hace su gente”

Es un placer y un orgullo presentar este especial número de la **Gaceta Oficial Jocotepec**.
Donde damos a conocer las actividades desarrolladas por el Pleno del Ayuntamiento.

A través de estas Gacetas, estaremos detallando el trabajo que se genera al interior de la Administración Pública, para atender las principales necesidades, carencias y rezagos en el Municipio.

Reitero el compromiso de mi Gobierno para garantizarle a los habitantes del Municipio de Jocotepec mayor transparencia y una mejor rendición de cuentas, por lo que los mantendremos informados constantemente de las acciones y estrategias que implementaremos para mejorar las condiciones sociales y generar una transformación en pro de nuestro Municipio.



LIC. JOSÉ MIGUEL GÓMEZ LÓPEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE JOCOTEPEC,
JALISCO

DIRECTORIO

GOBIERNO MUNICIPAL DE JOCOTEPEC 2018-2021

PRESIDENTE MUNICIPAL
LIC. JOSÉ MIGUEL GÓMEZ LÓPEZ

SECRETARIO GENERAL
LIC. CARLOS ALBERTO ZÚÑIGA CHACÓN

SINDICO MUNICIPAL
LIC. JUAN JOSÉ RAMÍREZ CAMPOS

REGIDURIAS
MTRA. MARÍA DOLORES LÓPEZ JARA
LIC. SAÚL OREGEL HERNÁNDEZ
C. ISELA PÉREZ GARCÍA
C. CARLOS CORTÉZ COBIAN
C. YADIRA HERNÁNDEZ MACÍAS
ING. HÉCTOR SALVADOR HUERTA GARCÍA
LIC. JULIA ARLAETH VALENCIA PÉREZ
C. MÓNICA CALVARIO GÚZMAN.
C. ERNESTO AMEZCUA GÚZMAN

Lic. José Miguel Gómez López, Presidente Municipal de Jocotepec, Jalisco, hago del conocimiento a los habitantes del mismo, que en cumplimiento de las obligaciones y facultades que me confieren los artículos 42 fracción IV y V, y 47 fracciones I y V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, informo:

Que el HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE JOCOTEPEC, JALISCO, en Sesión Ordinaria celebrada el pasado 23 de febrero de 2020, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 37, fracción II; 40, fracción II y 42, fracción III, de La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, ha tenido a bien expedir el siguiente:



C.A 07º S.O. 02º 2020

SECRETARÍA
GENERAL

--EL SUSCRITO LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACON CON EL CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO ACTUANDO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 61 Y 63 DE LA LEY DE GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO; ASÍ COMO EL ARTICULO 18 FRACCIÓN III Y IV DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO; HACE CONSTAR Y CERTIFICA, QUE EN EL ACTA 02, CONCERNIENTE A LA SESIÓN SEGUNDA CON CARÁCTER DE ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 23 DE FEBRERO DE 2020, LA QUE OBRA ENTRE OTROS ACUERDOS UNO QUE A LA LETRA DICE:

SEPTIMO PUNTO: El Síndico Municipal pone a la alta consideración de los Ediles se apruebe el dictamen de las Comisiones Edilicias en conjunto de Gobernación, Reglamentos y Puntos Constitucionales y de Transparencia, Rendición de Cuentas y Combate a la Corrupción en el que se aprueba el Proyecto de REGLAMENTO DE LA ASOCIACION DE COLONOS EN LAS FUENTES, A.C. Y DEL DESARROLLO DE LAS FUENTES.-----

El Secretario General procede a llevar a cabo la votación correspondiente. -----

No.	NOMBRE	PUESTO	VOTO
1	LIC. JOSE MIGUEL GOMEZ LOPEZ	PRESIDENTE MUNICIPAL	A FAVOR
2	LIC. JUAN JOSE RAMIREZ CAMPOS	SINDICO	A FAVOR
3	MTRA. MARIA DOLORES LOPEZ JARA	REGIDORA	A FAVOR
4	LIC. SAUL OREGEL HERNANDEZ	REGIDOR	A FAVOR
5	C. ISELA PEREZ GARCIA	REGIDORA	FALTA POR JUSTIFICAR
6	C. CARLOS CORTEZ COBIAN	REGIDOR	A FAVOR
7	C. YADIRA HERNANDEZ MACIAS	REGIDORA	A FAVOR
8	ING. HECTOR SALVADOR HUERTA GARCIA	REGIDOR	A FAVOR
9	C. MONICA CALVARIO GUZMAN	REGIDORA	A FAVOR
10	C. ERNESTO AMEZCUA GUZMAN	REGIDOR	A FAVOR
11	LIC. JULIA ARLAETH VALENCIA PEREZ	REGIDORA	A FAVOR

Se aprueba por **MAYORIA CALIFICADA** de votos.-----

JOCOTEPEC, JALISCO A 23 DE FEBRERO DE 2020

LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACON
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL
DE JOCOTEPEC, JALISCO GENERAL

Hidalgo Sur No 6, Colonia Centro Jocotepec,
Jalisco, C.P. 45800 Teléfono: 01 387 763 0074

REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DE LAS FUENTES, A.C. Y DEL DESARROLLO DE LAS FUENTES

Este reglamento es de observancia general para todos los propietarios de inmuebles dentro del Desarrollo Las Fuentes, para quienes de cualquier modo hagan uso de los mismos y aún para quienes circunstancialmente se encuentren dentro del Desarrollo por cualquier razón. También será obligatorio para quienes de cualquier manera hagan uso de las vialidades o de los servicios del Desarrollo Las Fuentes.

I. La Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C. es una Asociación Civil constituida bajo las leyes del Estado de Jalisco con fecha 9 de Diciembre, 1994.

II. El día 3 de Octubre, 2013 se otorgó la concesión de los servicios públicos a la Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C. por un período de 10 años y aprobó los nuevos reglamentos por el Desarrollo de las Fuentes. Con fecha 23 de febrero de 2020, mediante Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Jocotepec, Jalisco se otorgó de nueva cuenta una concesión de los servicios públicos a la Asociación de Colonos de las Fuentes, AC. con una vigencia hasta inclusive el año 2030 y con esa misma fecha también los ediles de Jocotepec en la Sesión del Pleno referida aprobaron el dictamen de la Comisión Edilicia respectiva que a la vez aprueba este “Reglamento de la Asociación de Colonos Las Fuentes y del Desarrollo de Las Fuentes.

III. En cumplimiento de la concesión y por acuerdos tomados en Asamblea Ordinaria Anual de fecha 08 de Septiembre, 2018 la Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C. que se ubica en el Municipio de Jocotepec, Jalisco aprobó el presente reglamento.

CAPÍTULO I DENOMINACIÓN, OBJETO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.- La Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C., es una persona jurídica, de conformidad con el Título Tercero, capítulo I, artículos 161, fracción IX, 172 al 189 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco, conformada por personas que habitan o son propietarios de inmuebles en el Desarrollo Las Fuentes ubicado en Jocotepec, Jalisco y que voluntaria y libremente acuerdan asociarse, para lograr un objetivo en común en beneficio de cada uno de los Asociados. Esta Asociación no tiene un fin preponderantemente económico. Por extensión, serán considerados como miembros de la Asociación aquellas personas que este reglamento así se los permita.

ARTÍCULO 2.- El objeto de la Asociación será:

a) Promover dentro del Desarrollo las políticas orientadas a la superación cualitativa de los recursos humanos, la paz y la tranquilidad, así como a la creación de un entorno que favorezca las relaciones humanas, que promueva la satisfacción de las necesidades y expectativas de los habitantes y propietarios del Desarrollo habitacional conocido como "LAS FUENTES", ubicado en el municipio de Jocotepec, Jalisco, su mayor participación en el mejoramiento de los servicios públicos y comunitarios en general, el trabajo en equipo, la seguridad en el Desarrollo, el ambiente de convivencia sano y la participación de los asociados en el destino de la Asociación;

- b) Implementar programas para mejorar el entorno ecológico en el Desarrollo;
- c) Promover la mayor vinculación de los asociados con la Asociación y de los asociados entre sí, propiciando mediante la concertación entre éstos, el diálogo y el respeto entre sí, sin distinción de ideología, religión, sexo, nacionalidad o raza;
- d) Hacerse cargo y proporcionar los servicios en el Desarrollo "LAS FUENTES" y mantener los mismos de acuerdo a la concesión que otorgue el H. Municipio de Jocotepec, Jalisco en su caso, cobrando a quienes corresponda la contribución o cuota que aplica a los Asociados o Vecinos Beneficiados que reciben o cualquier persona o terreno que se benefician de los servicios de la Asociación.
- e) Agrupar en calidad de miembros o sea de asociados a todos los propietarios de lotes y casas del desarrollo "LAS FUENTES" y ser órgano de representación y defensa de los legítimos intereses de estos. Para este efecto los propietarios de lotes o casas adentro del Desarrollo Las Fuentes, se considerarán asociados cumpliendo los requisitos plasmado en este documento y los estatutos, con todos los derechos y obligaciones que a favor y a cargo de estos se derivan de lo establecido en este reglamento y deberán, especialmente, contribuir proporcionalmente al sostenimiento de los servicios municipales y de cualquier otra índole que proporcione la Asociación, en los términos que acuerde la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO 3.- La Asociación de Colonos de las Fuentes, A.C. y el Desarrollo de Las Fuentes se registrará por:
I. Los estatutos de la Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C. y que en lo sucesivo de denomina "Estatutos"

II. Por el Reglamento del Desarrollo de Las Fuentes y que en lo sucesivo de denomina "Reglamento"

III. El contrato de Concesión celebrado con el Municipio de Jocotepec, Jalisco

IV. Los acuerdos de La Asamblea de Asociados y Los de Consejo de Directores dentro de sus facultades.

V. El Código Civil del Estado de Jalisco

V. Las demás Leyes y Reglamentos que sean aplicables

ARTÍCULO 4.- El patrimonio social es indeterminado y se formará con los recursos y esfuerzos que le aporten los asociados y demás personas que se mencionarán en este reglamento para la realización del fin común que constituye su objeto, el cual nunca podrá tener carácter preponderantemente económico, así como con las aportaciones que por cualquier título realicen terceros en numerario o en especie. En todo caso, las cuotas que se fijen se dedicarán exclusivamente al fin de la Asociación, sin que en ningún caso puedan repartirse utilidades a los asociados. El acuerdo de nuevas aportaciones podrá ser adoptado por acuerdo de la Asamblea de Asociados.

ARTÍCULO 5.- DEFINICIONES

a) Asociado: Propietario de bien inmueble ubicado en el Desarrollo Las Fuentes, cuya localización se establece en el Anexo 1, quien acepta las obligaciones establecidos y se registrará por los artículos del presente reglamento y los estatutos, disfrutarán de todos sus derechos y cumplirán con todas sus obligaciones, según se indica en el mismo. Podrá ser activo o suspendido. El Asociado deberá ser aceptado o ratificado en la primera junta del Consejo Directivo o de la Asamblea después de la adquisición de una propiedad en el Desarrollo de Las Fuentes.

No Asociado: Se entiende como la persona que no se ha unido o ha sido expulsada o ha solicitado la cancelación de su calidad de Asociado. Esta persona no tiene derechos, pero tendrá las obligaciones establecidas en este Reglamento y los Estatutos del Desarrollo de Las Fuentes.

c) Vecino beneficiado: Persona que es propietaria de un inmueble externo al Desarrollo Las Fuentes y que se beneficia de los bienes o servicios que de manera concesionada o no, presta el Desarrollo o de las vialidades que se encuentran en él.

d) Servicios: Se entienden como todos los servicios que presta la Asociación especificados en las leyes y reglamentos vigentes del municipio de Jocotepec, Jalisco, así como en los convenios celebrados con éste, suministrados y/o pagados por la Asociación. Son también servicios los que presta la Asociación por propia iniciativa, aún cuando no sean parte de la concesión de municipio de Jocotepec.

e) Contrato de Concesión: Contrato celebrado por y entre el Municipio de Jocotepec, Jalisco y la Asociación, debidamente aprobado por el Cabildo con fecha del 17 día del mes de mayo de 2013 y su correspondiente actualización aprobado con fecha 23 de febrero de 2020, mediante Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Jocotepec, Jalisco.

f) Estatutos: Normas que rigen a la Asociación.

g) Reglamento del Desarrollo de las Fuentes: Conjunto de normas que rigen al Desarrollo Las Fuentes establecidas en el documento de ese nombre.

h) Asamblea General: Órgano Supremo de la Asociación.

i) Consejo Directivo: El integrado por Presidente, Secretario, Tesorero y Vocales, para la administración de la Asociación.

j) Código: Código Civil del Estado de Jalisco, vigente.

k) Municipio: El municipio de Jocotepec, Jalisco

l) Desarrollo Las Fuentes.- Desarrollo Las Fuentes delimitado según el plano que se identifica como Anexo 1. Se compone del Fraccionamiento Las Fuentes en sus varias etapas.

m) Normatividad general: Leyes y Reglamentos expedidos por las autoridades competentes.

CAPÍTULO II MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 6.- Asociado Activo es la persona dueña de una propiedad en el Desarrollo de Las Fuentes y que de acuerdo a su voluntad decide formar parte de la Asociación y cumple totalmente con los pagos de cuotas, respeta los Estatutos, Reglamentos y leyes Federales, Estatales, Municipales, en lo relacionado con los asuntos de la Asociación, así como la normatividad que rige a la Asociación y que no ha sido suspendido o expulsado. También los Vecinos Beneficiados podrán ser Asociados con derechos totales o parciales según acuerdo de Asamblea o Consejo de Directores.

ARTÍCULO 7.- Asociado Suspendido es aquel cuyos derechos como Asociado Activo han sido suspendidos por falta de pago de dos o más de las cuotas establecidas o por voto del Consejo Directivo por violación a los Reglamentos. Durante el tiempo de suspensión el Asociado no tiene derecho a voto en las Asambleas. Sin embargo, sus obligaciones de pago por los servicios y cuotas persisten, al igual que sus obligaciones según lo establecido en el Reglamento y Estatutos de la Asociación, así como en los contratos o convenios que celebre la Asociación. La suspensión de los derechos de Asociado podrá ser decretada por el Consejo Directivo.

ARTÍCULO 8.- No Asociado es la persona que por cualquier causa se encuentra dentro o es propietaria de bien inmueble ubicado en el Desarrollo Las Fuentes, que decide no ser o de dejar de ser Asociado o que es excluido de la Asociación por la Asamblea. En cualquier caso, un No Asociado debe cumplir con todas las obligaciones establecidas en este Reglamento, en los Estatutos de la Asociación y en los contratos o convenios que ésta celebre, especialmente por lo que respecta al pago de las cuotas y servicios que se prestan.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 184 del Código Civil de Jalisco, los Asociados tienen derecho de separarse de la Asociación, para convertirse en No Asociados, previo aviso dado con dos meses anticipación.

Un Asociado que hubiera sido expulsado podrá ser admitido de nuevo previo acuerdo del Consejo Directivo para lo cual será condición que liquide las cuotas que hayan dejado de pagar durante el tiempo de duro su expulsión, así como los derechos de incorporación que determine el Consejo.

Serán causas de exclusión de un Asociado, tener cuenta morosa por más de un año, a juicio de la Asamblea General o por haber cometido una violación grave de los Estatutos y Reglamentos, del contrato de concesión celebrado con el Municipio de Jocotepec, Jalisco o de las de las normas legales aplicables.

ARTÍCULO 9.- Para ser aceptado como Vecino Beneficiado, el interesado deberá presentar solicitud al Consejo Directivo, quien decidirá su aceptación o rechazo así como las condiciones y beneficios y se recibe los beneficios o se considera Asociado. De ser aceptado se ingresarán sus datos al LIBRO DE REGISTRO DE VECINOS BENEFICIADOS.

ARTÍCULO 10.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 187 del Código Civil de Jalisco, se entiende que la calidad de Asociado es intransferible y por el solo hecho de que una persona haya adquirido una propiedad en el Desarrollo de Las Fuentes tendrá el derecho de ser considerado como Asociado, cumpliendo los requisitos establecidos en los estatutos y reglamentos. Si no está liquidada cualquier deuda que tenga el Asociado o No Asociado anterior por cuotas u otros conceptos correspondientes a una propiedad adquirida dentro del desarrollo, el adeudo será responsabilidad del nuevo adquirente.

El que vende su propiedad dentro del Desarrollo Las Fuentes pierde la calidad de Asociado.

El Asociado que no sea mexicano se obliga a no invocar la protección de su Gobierno en cualquier asunto relacionado con la Asociación, bajo la pena, en caso de faltar a lo anterior, de perder los derechos que tiene en la misma.

La Asociación llevará un registro de Asociados Activos o Suspendidos, de No Asociados y de Vecinos Beneficiados.

CAPÍTULO III JURISDICCIÓN DE LA ASOCIACIÓN

ARTÍCULO 11.- El ámbito físico donde podrá ejercer la Asociación sus actividades será en el Desarrollo Las Fuentes, con el territorio que se indica en el Anexo 1 y sobre los bienes que existan en él, cualquiera que era su naturaleza. Por extensión su jurisdicción incluirá las propiedades de los vecinos beneficiados, en cuanto ello sea permitido por los Estatutos y el Reglamento de la Asociación, la ley y los acuerdos asumidos entre el Vecino Beneficiado y la Asociación.

ARTÍCULO 12.- Quedan obligados al cumplimiento de los Estatutos y Reglamentos, todos los Asociados, No Asociados, Vecinos Beneficiados, Asociado Suspendido, visitantes y cualquier persona que de paso o de manera permanente o temporal se encuentre en el Desarrollo Las Fuentes y en las propiedades de los Vecinos Beneficiados, según los acuerdos asumidos entre el Vecino Beneficiado y la Asociación, quienes también deberán observar toda la normatividad legal o contractual que sea aplicable.

Lo anterior comprende desde luego a quienes arrienden o posean inmuebles en los lugares antes señalados.

ARTÍCULO 13.- El domicilio de la Asociación será en Jocotepec, Jalisco y podrá señalar domicilio para recibir oficialmente cualquier correspondencia, avisos o peticiones de Asociados, Autoridades y proveedores, así como para documentos oficiales o documentos relacionados para que puedan ser emitidos o recibidos.

CAPÍTULO IV CUOTAS

ARTÍCULO 14.- A fin de que la Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C. cuente con recursos económicos para solventar sus necesidades y poder proporcionar los servicios que presta, sean o no objeto de concesión, se deberán cubrir las cuotas que se establecen en este Reglamento y en los estatutos y aquellas que sean determinadas por la Asamblea General de la Asociación o por el Municipio de Jocotepec, Jalisco.

Las cuotas serán obligatorias para cualquier propietario de un terreno en el Desarrollo Las Fuentes, los asociados activos con derecho a voto, para los no asociados, asociados suspendidos y propietarios vecinos beneficiados y pagaderos en las fechas y lugares que aprueba la Asamblea Anual.

ARTÍCULO 15.- CUOTAS ORDINARIAS DE MANTENIMIENTO son las cuotas autorizadas por la Asamblea General de Asociados como un pago mensual, bimestral o trimestral por los propietarios de cada residencia y cada lote dentro del Desarrollo Las Fuentes, de acuerdo al presupuesto anual presentado y aprobado en la Asamblea General de Asociados.

En caso de que en un lote esté construida uno o más unidades habitacionales que usen los servicios, se considerarán como unidades individuales para la aportación de sus cuotas de mantenimiento y en especial si están rentados.

Los lotes baldíos dentro del Desarrollo y sin uso pagarán el 20% del importe de cuota ordinaria.

Los lotes baldíos que estén siendo usados pagarán el 100% del importe de cuota ordinaria.

ARTÍCULO 16.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS son las cuotas a pagar en caso de una contingencia de cualquier tipo o naturaleza y no estén contempladas en el presupuesto anual estarán determinadas por la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO 17.- CUOTA POR SUMINISTRO DE AGUA.- Esta cuota será acordada por la Asamblea General de Asociados y se basará en el costo del servicio de suministro de agua y para mantener la infraestructura. La conexión, instalación y mantenimiento del medidor será costeadada por el propietario y deberá estar ubicada afuera de la propiedad con válvula de cierre.

ARTÍCULO 18.- CUOTAS DE COLECCIÓN son las cuotas erogadas por pagos de honorarios de abogados, gastos y costos judiciales, cuotas incurridas por la Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C., o recaudación por el recaudador de impuestos del Municipio o Tesorero sí la recolección se lleva a cabo por el Gobierno Municipal basado en el contrato de concesión con la Asociación, o por un agente de La Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C..

ARTÍCULO 19.- Cuota de Propietario Vecino Beneficiado serán cobrados hasta los siguientes porcentajes según acuerdo de Consejo de Directores con el Vecino Beneficiado.-

Por el uso normal de entrada y calles del Desarrollo Las Fuentes para acceder a un lote baldío que no esté siendo usado ubicado en una propiedad vecina al Desarrollo.- 10% de una cuota ordinaria.

Por el uso normal de entrada y calles del Desarrollo Las Fuentes para acceder a un lote en uso ubicado en una propiedad vecina al Desarrollo.- 20% de una cuota ordinaria.

Por el uso de entrada y calles del Desarrollo Las Fuentes para acceder a una casa u otro tipo de construcción ubicado en una propiedad vecina al Desarrollo.- 25% de una cuota ordinaria.

Para tener conexión, acceso y usar el drenaje instalado en el Desarrollo Las Fuentes.- 5% de una cuota ordinaria.

Para poder pasar líneas de energía eléctrica y teléfono que se encuentren en el Desarrollo Las Fuentes sobre inmuebles concesionadas a un propiedad vecino. Esto es debido a que las instalaciones están en inmuebles bajo concesión y la Asociación ha realizado mantenimiento a las mismas.- 5% de una cuota ordinaria.

Para tener derecho a la conexión al drenaje instalado en el Desarrollo Las Fuentes se pagará el monto que establezca El Consejo Directivo precisamente en el momento en que se realice dicha conexión.

Lo dispuesto en este artículo será observado en tanto no haya convenio o autorización específico con algún vecino beneficiado aprobado por el Comité Directivo o Asamblea, pues en caso de existir dicho convenio se aplicará lo estipulado en el mismo.

Cualquier propietario vecino beneficiado se obliga a observar y respetar todos los lineamientos establecidos en los estatutos y reglamentos de la Asociación a menos que cuente con su propio reglamento interno legalmente registrado. Esto también aplica a terrenos que forman parte de Las Fuentes, que se establecen en el Desarrollo como condominio, en cuyo caso se aplicará su Reglamento Interno

ARTÍCULO 20.- En caso de mora en el pago de cualquier tipo de cuotas causara moratorios a razón de la tasa mensual de 2% o la que establece la asamblea.

ARTÍCULO 21.- A los Asociados o No Asociados quienes en el momento de entrada en vigor de este reglamento, normas y estatutos no se encuentren al corriente en el pago de las cuotas que les corresponden se les impondrá una multa de hasta 200 veces el valor diario de la UMA (Unidad de Medida y Actualización).

ARTÍCULO 22.- Derecho de incorporación al Desarrollo Las Fuentes

Si por acuerdo del Consejo Directivo o de la Asamblea General de la Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C. por medio escrito se permite que un terreno de un socio expulsado o terrenos externos pero vecinos al Desarrollo Las Fuentes se incorporen a éste, disfrutando de los servicios con que el mismo cuenta, pagarán una cuota de incorporación por el importe que decida el Consejo de Directores por cada terreno incorporado. Aprobado y pagado dicho monto los terrenos respectivos serán considerados como parte del Desarrollo Las Fuentes y los dueños serán aceptados como Asociados activos.

Este artículo no penalizará de ninguna manera a nadie que antes de la fecha de aprobación de los estatutos por la Asamblea General haya adquirido previamente derechos con la Asociación o con el Desarrollo Las Fuentes, dejando de esta manera intactos los derechos otorgados por el Consejo Directivo, Asamblea o Municipalidad.

Si un condominio es parte del Desarrollo Las Fuentes se aplicarán y tendrán precedencia sus propios Reglamentos Internos y pudieran establecerse acuerdos con la Asociación para modificar Reglamentos, servicios y cuotas manteniendo las intenciones de los Reglamentos del Desarrollo Las Fuentes y estarán obligados para asegurar que los derechos de los Asociados establecidos en el presente documento sean respetados.

ARTÍCULO 23.- Las cuotas para vecinos beneficiados podrán ser modificadas mediante acuerdo que tomen el vecino propietario beneficiado y el Consejo Directivo o la Asamblea y acuerdos previamente acordados se respetarán. El derecho de ser Asociado, derecho a voto para participar en la Asamblea puede ser otorgado. El valor del voto será equivalente a la proporción del pago de las cuotas ordinarias que se realice conforme a lo establecido en el Artículo 19 o conforme al acuerdo aquí señalado.

CAPÍTULO V CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 24.- Toda construcción que se realice dentro del Desarrollo Las Fuentes deberá de acatar las especificaciones y disposiciones que se contienen en la normatividad general y en este Reglamento y el propietario o poseionario del terreno será responsable directo del cumplimiento.

ARTÍCULO 25.- La arquitectura de las residencias deberá estar basada en la más alta calidad y estética.

ARTÍCULO 26.- Todo proyecto de construcción, residencias, ampliaciones, remodelación, reparación, paredes, cerca o jardines dentro del Desarrollo Las Fuentes deberá de recibir la aprobación del Consejo Directivo de la Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C. antes de su inicio. Los proyectos deberán ser presentados con el suficiente grado de desarrollo para permitir al Comité de Construcción dictaminar en lo referente a la edificación principal, así como las secundarias, si las hubiera y en todo caso respecto a los acabados, cocheras, fachadas, jardines y albercas. Así mismo indicará el color o los colores que deberán quedar en el exterior de las fincas.

El dictamen que emita el Comité será por escrito y en un plazo no mayor de 10 diez días, ya sea otorgando el visto bueno o emitiendo sugerencias de modificaciones en caso de ser rechazado. En base al dictamen el Consejo Directivo emitirá la aprobación o rechazo al proyecto.

ARTÍCULO 27.- En cada terreno solo se podrá construir una vivienda unifamiliar, con un área para cochera con capacidad mínima para dos automóviles y preferiblemente con espacio para tres. Las casas estarán limitadas a un número máximo de dos personas por recámara o con un máximo de 6 seis personas por casa. En caso de mayor número de ocupantes el propietario deberá obtener autorización del Consejo Directivo de la Asociación, pudiendo éste aplicar un cargo económico adicional por ello.

ARTÍCULO 28.- La servidumbre frontal tendrá una distancia mínima de 3.00 tres metros lineales partiendo del límite de la propiedad. En la mayoría de los casos el límite de la propiedad es de 2 metros partiendo de donde empieza el adoquín de la calle.

En la servidumbre frontal no se permitirá ningún tipo de construcción, salvo las relativas a huellas para automóviles, banquetas y área de jardín. En esta servidumbre únicamente se podrá construir muros de no más de 2.50 dos metros cincuenta centímetros de altura. Los lotes ubicados en el Fraccionamiento original las Fuentes como se indica en el Anexo 1 tendrán 2.5 metros por los lados de Servidumbre a menos que el Consejo Directivo apruebe alguna variante.

ARTÍCULO 29.- Las servidumbres por la parte posterior tendrán distancia de 3.00 tres metros del límite del correspondiente lote a la construcción. En esta servidumbre únicamente se podrá construir muros medianeros de no más de 2.50 dos metros cincuenta centímetros de altura.

ARTÍCULO 30.- Los propósitos de las normas de construcción son:

- a) Preservar y proteger los intereses de los propietarios y regular el uso de los terrenos y sus características, ubicación y uso de edificios y estructuras.
- b) Minimizar y controlar la pérdida de vista al Lago de todos los propietarios y alentarlos a un desarrollo razonable y controlado.
- c) Proveer vistas razonables y óptimas beneficiosas a todos los propietarios.
- d) Cumplir con los reglamentos del medio ambiente del Municipio de Jocotepec.

Se define vista del lago, la directa de norte a sur desde el punto medio del lote.

Si los árboles, arbustos, antenas o cualquier adición desaprobada obstruyen la vista del lago de un vecino como se ha descrito, los árboles y arbustos deberán ser suficientemente recortados y mantenidos, y el objeto deberá ser eliminado o trasladado a fin de mejorar la vista del vecino. El costo de la extracción de la antena o de recortar los árboles o arbustos es responsabilidad del propietario(s).

En caso de alguna disputa entre vecinos, la decisión del consejo Directivo será la que decida la situación.

No se permitirá plantar arboles en ningún lote dentro de la distancia de 2.0 metros de su límite.

Los árboles que se planten serán de especies que no tengan raíces invasivas y se cuidará que su altura nunca rebase 6.00 seis metros, exceptuando árboles sin follaje pesado, como palmas, por ejemplo. Esto para cuidar la vista de los vecinos a criterio del Consejo Directivo.

ARTÍCULO 31.- Como regla general las construcciones que se realicen en los lotes deberán tener una altura que no exceda de 7.00 siete metros, medidos desde la altura media del piso del terreno, pero en el caso de que obstaculizara la vista directa al lago de norte a sur lo siguiente aplicará:
Cuando un terreno tiene un nivel más bajo que el nivel de la calle de entrada, la parte más alta de la estructura será 5 metros arriba de la corona de la calle donde el terreno tiene su entrada en el punto medio del lindero del frente.
Cuando un terreno es más alto que la calle de su entrada, el punto más alto de la estructura será de 4 metros arriba del nivel en el punto medio del lindero trasero.
En el caso de que una construcción no obstaculice la vista directa de norte a sur de cualquier terreno de Desarrollo Las Fuentes, una altura más alta podrá ser autorizada por el Consejo Directivo.
En cualquier caso la vista del lago actual o futura de cualquier lote en el desarrollo Las Fuentes.
En todas las situaciones relacionadas con la vista al lago, el Consejo Directivo tendrá la decisión final.

ARTÍCULO 32.- Las construcciones se deberán sujetar a los lineamientos técnicos y de estética que se detallan en este Reglamento, pues de no hacerlo así los planos de construcción no serán aprobados.

Será condición necesaria para que el Municipio otorgue la licencia de construcción correspondiente el que se exhiba el permiso previo otorgado por la Asociación o por el Consejo Directivo, con el visto bueno del Comité de Construcción, además de un certificado expedido por el Consejo de Directores donde se haga constar que el propietario del inmueble se encuentra al corriente en el pago de las cuotas que le corresponden. Dicho certificado será igualmente indispensable para poder llevar a cabo cualquier contrato de enajenación de inmuebles ubicados en la jurisdicción de la Asociación.

ARTÍCULO 33.- Queda terminantemente prohibido:

- a) Dedicar las construcciones a uso distinto que el de casas unifamiliares.
- b) Instalar iluminación excesiva en los exteriores;
- c) Cualquier otro empleo del terreno o construcción que pueda molestar a los vecinos u ocupantes de las propiedades contiguas y que así sea declarado por la Asociación o por su Consejo Directivo;
- d) Poner malla ciclón, o cerca prefabricada, alambre de púas o similares, a menos que exista aprobación de la Asociación o del Consejo Directivo;
- e) Construir en áreas concesionadas;
- f) Construir en áreas de servidumbre, salvo por lo que al respecto se establece en este reglamento;
- g) Hacer excavaciones que hagan perder el sustento necesario a la edificación vecina.

ARTÍCULO 34.- No se podrán realizar construcciones que impliquen más de 5 cinco recámaras, salvo que exista autorización expresa del Consejo Directivo con el visto bueno del Comité de Construcción.

ARTÍCULO 35.- No deberán estar a la vista de la calle o de las propiedades adyacentes los depósitos de agua, tubos de cualquier especie, tanques de gas, antenas, tinacos, inclusive en zona de servidumbre, que puedan afectar la estética y visibilidad del Desarrollo. Cualquier instalación exterior deberá tener la aprobación del Consejo Directivo.

Se prohíbe usar techos o terrazas como bodegas o para guardar cosas y en especial si se puede ver del exterior. Queda prohibido instalar sin permiso sombrillas o similares en las terrazas o techos. Las cocheras abiertas sólo podrán ser usadas para su destino natural, por lo que no podrá guardarse ningún objeto que sea ajeno al mismo si es visible desde la calle.

ARTÍCULO 36.- En caso de que el dueño o arrendatario de una propiedad requiera suministro de energía eléctrica mayor a los límites normales de una casa habitación, deberá pedir permiso a la Comisión Federal de Electricidad y realizar los cambios a la infraestructura eléctrica que sean necesarios, previo aviso que dé por escrito al Consejo Directivo para su conocimiento y aprobación, corriendo por cuenta del propietario o arrendatario los gastos que ello genere.

ARTÍCULO 37.- Todas las construcciones, muros y jardines deben ser de alta calidad y deberán mantener la armonía arquitectónica con el resto de las construcciones.

ARTÍCULO 38.- Las servidumbres o áreas públicas donde se ubican servicios del Desarrollo deberán ser respetadas y está prohibido cualquier tipo de construcción y plantación de árboles sobre ellas. La Asociación tendrá derecho de acceso a dichas servidumbres para efectuar obras de mantenimiento, con un simple aviso que en su caso dé al propietario del lote a través de correo electrónico o personalmente, con la anticipación prudente y adecuada que se requiera.

ARTÍCULO 39.- Las construcciones realizadas en áreas no permitidas para ello serán demolidas a costa del responsable.

ARTÍCULO 40.- En ninguna construcción se podrán utilizar techos de lámina de asbesto, plástico, cartón, fibra, lonas o materiales similares. Los propietarios serán responsables de la apariencia y mantenimiento de su casa, incluyendo pero no limitando pintar el exterior y conservar jardines en las áreas verdes, la banqueta y hasta el borde del machuelo y en su caso hasta la calle, a fin de mantener una apariencia agradable y permanente. No se permiten estructuras temporales, ni casas móviles permanentes, remolques o similares que puedan ser vistos del exterior al menos que tengan permiso del Consejo Directivo.

ARTÍCULO 41.- Para efectuar remodelaciones o labores mayores de conservación en algún inmueble y en especial agregar metros de construcción, cambiar fachadas, cambiar construcciones exteriores, cambiar muros exteriores, cercas, techos con vista de la calle o de vecinos o cualquier modificación a la propiedad o cambio de uso de la casa o lote se deberá obtener permiso previo y por escrito del Consejo Directivo, quien deberá contar con la aprobación del Comité de Construcción. Será requisito para la aprobación por parte de Consejo Directivo de las construcciones y remodelaciones, que el dueño deje una garantía del tipo y monto que apruebe la Asamblea, para garantizar el cumplimiento de los reglamentos y estatutos para su construcción.

ARTÍCULO 42.- No se permite mezclar cemento en las calles o en las áreas de servidumbre. Si es necesario dejar materiales de construcción en las calles, tendrán que mantenerse en buen estado y por un período máximo de 10 diez días naturales después de terminar o suspender la construcción. En caso de utilizar un terreno aledaño se deberá contar con el permiso del dueño y deberá mantenerlo limpio.

ARTÍCULO 43.- El plazo máximo para la construcción o remodelación de casas será 2 años, contados desde la fecha en que el Consejo Directivo haya autorizado el proyecto correspondiente, salvo que a discreción se conceda un plazo mayor. La construcción deberá realizarse procurando no causar molestias a los vecinos, por lo que al concluir aquella se deberán dejar las calles y banquetas limpias, libres de materiales, escombros y desechos de construcción y en las condiciones en las que se encontraba previo a la construcción.

ARTÍCULO 44.- Los propietarios de lotes que estén baldíos, serán responsables del cuidado de los mismos, por lo que deberán mantenerlos sin escombros, sin basura y con la vegetación recortada a una altura máxima de 20 veinte centímetros, en tiempo de secas y de 50 cincuenta centímetros en tiempo de lluvias. También repararan cualquier daño a las banquetas y machuelos aledaños. Si se descuida esa atención, el Consejo Directivo contratará la limpieza y cuidado de los lotes, con cargo al propietario, para lo cual se le enviará un solo aviso de requerimiento, concediéndole un plazo de 7 siete días naturales a efecto de que cubra los gastos correspondientes.

Los propietarios de lotes sobre los cuales se efectúen o se hayan realizado construcciones cuyos muros colinden con otros lotes serán responsables de conservar y pintar dichos muros de su propiedad.

ARTÍCULO 45.- Mientras que dura la construcción deberán contar con un baño provisional, para el uso temporal de los trabajadores durante la obra, mismo que el propietario o constructor deberá desaparecer al momento de concluir la edificación.

ARTÍCULO 46.- Todas las construcciones deberán incluir un pozo de absorción de agua pluvial con la descarga de demasías a la calle donde sea posible. En todo muro de contención se hará un dren para descarga de demasías y filtraciones a dicho pozo en donde sea posible para que las filtraciones sean lo menos posible hacia los vecinos.

ARTÍCULO 47.- El Consejo Directivo, en conjunto con el Comité de Construcción, podrá emitir normas generales en relación a las reglas de construcción y sus procedimientos, las cuales serán de observancia obligatoria siempre y cuando dichas normas no vayan en contra de lo establecido en las leyes y reglamentos estatales y municipales y en este Reglamento.

En caso de no existir un Comité de Construcción, el Consejo Directivo emitirá los dictámenes correspondientes. El Consejo Directivo podrá avalar, cambiar o cancelar las resoluciones del Comité de Construcción.

ARTÍCULO 48.- El incumplimiento de las disposiciones establecidas en este Reglamento respecto de la construcción dará lugar a que la Asociación, por conducto de su Consejo Directivo, solicite al Municipio no otorgar el permiso o la revocación del permiso de construcción que en su caso se hubiere otorgado. Lo anterior independientemente de las demás sanciones y consecuencias que correspondan.

CAPÍTULO VI NORMAS DE BUENA VECINDAD Y CONVIVENCIA DEL DESARROLLO LAS FUENTES

ARTÍCULO 49.- En cuanto a los bienes, instalaciones y servicios los dueños o poseionarios deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de sus lotes o residencias, que impida o haga menos eficaz su operación, estorbe o dificulte su uso o aprovechamiento.

ARTÍCULO 50.- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes están obligados a mantener en buen estado de uso y funcionamiento las instalaciones de sus respectivos lotes o residencias, especialmente en los casos en que de no hacerlo perjudique en cualquier forma los bienes de la asociación o privativos de otras personas, así como la imagen y presentación del conjunto habitacional Desarrollo Las Fuentes.

ARTÍCULO 51.- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes o cualquier persona de paso deberán conducirse con propiedad y mesura, siendo su responsabilidad que familiares, amigos, empleados, huéspedes e invitados tengan igual conducta, debiendo respetar siempre los derechos de las demás personas y animales, tanto en el interior de sus lotes o residencias como en las áreas públicas.

ARTÍCULO 52.- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes no podrán almacenar materiales inflamables, peligrosos o que en algún sentido puedan representar una amenaza o molestia a sus lotes o residencias, sus ocupantes o a los vecinos del Desarrollo.

ARTÍCULO 53.- Si la Asociación lo considera conveniente, podrá tomar las medidas necesarias para asegurar y controlar la entrada y accesos al Desarrollo por las calles que tienen concesionadas e inclusive poner portones para controlar el acceso.

ARTÍCULO 54.- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes deberán tomar las precauciones y medidas necesarias para evitar robos y accidentes en sus lotes o residencias. Por tanto, la Asociación estará exenta de responsabilidad en caso de que ocurra algún siniestro.

ARTÍCULO 55.- Queda prohibido:

- a) Tender ropa o almacenar objetos en áreas con vista a la calle o de otros inmuebles, incluyendo pero no limitando, en jardines, cocheras o terrazas;
- b) Tirar líquidos, sustancias, desperdicios o basura fuera de lotes o residencias. La basura que produzcan los ocupantes de un inmueble deberá colocarse en un contenedor o bote fabricado específicamente para poner basura, el cual estará debidamente tapado con el fin de que los desechos no den mal aspecto o produzcan malos olores. El bote o contenedor de basura no se colocará en las servidumbres o áreas comunes y no podrá estar permanentemente fuera del inmueble. La basura sólo podrá sacarse el día que pase el servicio de recolección;
- c) Hacer mal uso de las áreas publicas y verdes;
- d) Tener en las áreas con vista a la calle de los lotes o residencias basura u objetos cuya naturaleza sea incompatible con el destino de dichas áreas;

- e) Operar con altos volúmenes o causar ruido excesivo con aparatos de radio, tocadiscos, televisores y demás enseres electrónicos o de cualquier otro tipo. No se deberán causar ruidos que molesten a los vecinos, especialmente de once de la noche a ocho de la mañana;
- f) Ingerir bebidas embriagantes o cualquier otra sustancia narcótica en las áreas públicas o en las áreas con vista a la calle de los lotes o residencias;
- g) Cometer hechos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- h) Colocar alambres o instalaciones para teléfonos, radios, televisores o cualquier aparato o instalación, hacia el exterior del lote o residencia, si ello pudiera perjudicar la imagen de la misma, entorpecer el disfrute de áreas públicas o incomodar a los vecinos;
- i) Abrir nuevas entradas al lote sin permiso;
- j) Ofender o lastimar de cualquier manera a personas o animales.
- k) Entrar a los registros de agua o drenaje sin permiso de la Asociación.
- l) Hacer modificaciones o conexiones a los servicios de la Asociación no autorizados.
- m) Realizar reconexiones o conexiones de forma irregular servicios de agua cuando sea reducido el servicio. Los dueños de propiedades que realizan este tipo de conexiones pagaran las multas correspondientes más las penas legales que pudieron corresponder.

ARTÍCULO 56.- Todo propietario o poseedor deberá tener en perfecto funcionamiento los ductos hidráulicos y de desahogo de aguas negras y pluviales de su lote o residencia. Igualmente deberá cuidar el correcto funcionamiento de los sistemas de conducción de energía eléctrica y contar con los sistemas de aislamiento y corte para evitar daños a sus propias instalaciones y las de los vecinos. Es obligación de los propietarios y poseedores tener en buenas condiciones las instalaciones de gas.

ARTÍCULO 57.- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes deberán tomar las precauciones y medidas necesarias para evitar la propagación de insectos y plagas en sus casas, jardines y áreas verdes que se localicen en las banquetas que están afuera de su domicilio. En caso de requerir fumigación, cuidarán que se realice por personal capacitado, evitando utilizar sustancias que puedan poner en peligro la vida de personas o mascotas.

ARTÍCULO 58.- Será por cuenta de los propietarios, arrendatarios u ocupantes la poda, cuidado y mantenimiento de los árboles y áreas verdes que se encuentren hasta e incluyendo las banquetas que están afuera de su domicilio. Cualquier accidente o daño que se cause por falta de lo anterior será responsabilidad del dueño, arrendatario u ocupante.

ARTÍCULO 59.- No se podrá tener ganado ni cualquier animal que sea agresivo o que pueda ocasionar molestias o daños a los vecinos. Se incluye como molestia el ladrido u otro tipo de ruido continuo que pueda ser escuchado por los vecinos.

Ningún animal podrá andar por sí solo en las áreas verdes o públicas. Siempre deberán ser llevados con correa o en jaula por sus respectivos dueños, quienes quedan obligados a recoger y limpiar las heces fecales que depositen los animales en las áreas verdes o públicas.

Será responsabilidad de los propietarios, arrendatarios u ocupantes mantener la limpieza de las áreas en los lotes o residencias donde permanezcan sus mascotas, siendo motivo de infracción el mal aspecto u olor que provoque la falta de limpieza.

Cualquier daño provocado por una mascota será responsabilidad de su dueño, quien también es responsable de cuidar la salud y aspecto del animal.

ARTÍCULO 60.- Cuando los propietarios, arrendatarios u ocupantes celebren fiestas o reuniones en el interior de sus lotes o residencias quedan obligados a no generar escándalo, no poner música a alto volumen ni cometer actos inmorales que puedan ser observados desde el exterior de sus propiedades. De ninguna manera la fiesta o reunión podrá extenderse fuera del lote o residencia, a menos que se cuente con permiso por escrito del Consejo Directivo.

ARTÍCULO 61.- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes permitirán al Consejo Directivo o a la persona que el Consejo Directivo designe, inspeccionar si se cumple con las prescripciones del Reglamento y estatutos dentro de sus lotes o residencias; así como el acceso a éstas a trabajadores, ingenieros u otras personas que sean necesarias incluyendo lecturas de los medidores de agua o realizar mantenimiento no realizado por el dueño.

Para cumplir con lo anterior bastará que el Consejo Directivo avise vía telefónica, fax, correo electrónico o cualquier otro medio efectivo de comunicación al propietario con la antelación prudente para el permiso para realizar tal inspección.

ARTÍCULO 62.- En caso de que un propietario pretenda celebrar un contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro que otorgue la posesión de su lote o residencia a un tercero, deberá comunicarlo con antelación al Consejo Directivo, proporcionando los datos de dicho tercero.

Los propietarios deberán informar a sus inquilinos o posesionarios de las obligaciones que adquieren dentro del Desarrollo a efecto de que cumplan con este reglamento, incluyéndolo en los respectivos contratos o proporcionándoles una copia de los reglamentos y estatutos de la Asociación.

Cualquier persona que de manera permanente o transitoria se encuentre en un lote o residencia será solidariamente responsable con el propietario por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en los estatutos y en el reglamento.

El tiempo mínimo autorizado para contratos de renta, comodato o cualquier entrega de posesión será de 4 meses.

ARTÍCULO 63.- Queda estrictamente prohibido circular con fines recreativos con go carts, motonetas, motocicletas o cualquier otro vehículo que no esté registrado o cause molestias o pueda poner en peligro a cualquier persona o al conductor. Así mismo queda prohibido a los propietarios, ocupantes, familiares o invitados jugar o permanecer en las calles y demás áreas públicas si esto representa un peligro para ellos o una notoria molestia para los demás.

ARTÍCULO 64.- No se permiten anuncios políticos, religiosos ni comerciales. Establecimientos industriales o comerciales en los lotes o residencias está prohibido. Cuando para promover la renta o venta de un inmueble se requiera la instalación de anuncios, se limitarán a un anuncio por lote o residencia y deberán fijarse en los mismos. Estos anuncios deberán de estar en armonía con las características generales del Desarrollo, en colores verde y crema, blanco y negro o similares y tendrán medidas máximas de 75 x 75 centímetros y estarán impresos o pintados profesionalmente. No se permitirá la colocación de mantas o lonas. Para la instalación de letreros adicionales, en la entrada del Desarrollo o en postes se necesitará permiso del Consejo Directivo.

ARTÍCULO 65.- Los propietarios, arrendatarios u ocupantes están obligados a respetar el lugar designado para estacionamiento en su lote o residencia, sin poder invadir los estacionamientos asignados a otras unidades o la banqueta. Queda estrictamente prohibido estorbar el paso a las cocheras que no sean las propias.

Ningún tipo de vehículo o remolque podrá estar estacionado en las áreas verdes o banquetas. Tampoco podrán permanecer estacionados en las vialidades del Desarrollo de forma habitual y no por más de 7 siete días, a menos que se cuente con autorización escrita del Consejo Directivo.

Queda prohibido estacionarse sobre la banqueta y en áreas donde el machuelo se encuentre pintado de amarillo o en áreas con prohibición expresa.

ARTÍCULO 66.- Las personas que circulen en vehículos en las vialidades del Desarrollo deberán respetar los límites de velocidad y los sentidos de circulación establecidos.

ARTÍCULO 67.- El Consejo Directivo estará facultado para imponer multas por la infracción de cualquiera de las prohibiciones establecidas en los Estatutos o en este Reglamento o mora de más de un año en el pago de cuotas, las cuales podrán ir de 50 hasta 400 veces el valor diario de la UMA (Unidad de Medida y Actualización) según la gravedad de cada incidente, lo que será determinado a discreción por el Consejo Directivo. Si el hecho u omisión motivo de la infracción no se corrige, por cada mes que transcurra en la misma situación, la multa se continuará generando a razón de 50 veces el valor diario de la UMA por cada mes, independientemente del importe establecido en la primera ocasión.

ARTICULO 68.- De conformidad con lo establecido en el contrato de concesión aprobado, cuando un usuario de los servicios de agua suspenda el pago de cualquier tipo de cuotas por más de un mes, el consejo de directores, asamblea o administrador de la asociación podrá aprobar la reducción del servicio de agua de su toma domiciliaria a 150 litros por día. La Asociación podrá suministrar el agua de forma semanal o mensual cumpliendo con los litros por día señalados debido a la obligación de los habitantes de tener instalado un aljibe o tinaco. Cumpliendo con lo mínimo indispensable que según el Programa Conjunto de Monitoreo para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento, efectuado por la Organización Mundial de la Salud y el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (OMS/UNICEF), se considera agua potable aquella utilizada para los fines domésticos que es de 20 litros por día por habitante .

Aparte de la cantidad de agua establecida en el primer párrafo de este artículo la asociación deberá tener una fuente de agua que se encuentra a menos de un kilómetro de distancia del lugar de utilización para asegurar que no falte agua para las necesidades básicas de los habitantes que será disponible para el llenado de contendedores de máximo 20 litros.

El propietario está obligado a pagar cualquier costo relacionado con la restricción de servicio incluyendo modificación de la toma, instalación de válvulas, mano de obra para la propia restricción y cualquier gasto relacionado con la reconexión en caso de liquidar el adeudo una vez autorizado.

Artículo 69 .- El Municipio de Jocotepec no debe de aprobar la incorporación de terrenos al Desarrollo Las Fuentes o la conexión de los servicios sin el visto bueno o aprobación de La Asociación de Colonos de Las Fuentes especialmente al sistema de agua, sin la aprobación del Consejo de Directores debido a que la Asociación es propietaria del título de pozo de agua y del terreno donde se ubica el pozo.

El Municipio de Jocotepec no debe de emitir certificados de no adeudo, permiso de construcción por cualquier propiedad ubicada en el desarrollo Las Fuentes sin primero tener la aprobación de la Asociación y que quede comprobado que no existe deudas de cualquier tipo de cuota. Los proyectos de construcción deberán tener el visto bueno de la Asociación para recibir la aprobación del Municipio de Jocotepec

En caso de que El Municipio omita lo establecido en este Artículo y realice o acepte cualquier trámite para el cual sea necesario la aprobación por parte de La Asociación o carta de no adeudo, La asociación estará facultada para deducir cualquier adeudo del terreno con la Asociación, el cual será acreditado al pago requerido de la Asociación hacia el Municipio de Jocotepec.

Artículo 70.- Las cuotas de todo tipo serán aprobadas por la Asamblea de la Asociación y serán sometidas al Municipio de Jocotepec. Si las cuotas no están aprobadas, modificados o rechazadas por el Municipio expresamente en el término de 15 días se entenderá como positiva ficta y se considerarán como aprobadas y obligatorias por todas las personas mencionadas en este reglamento.

ARTÍCULO 71.- El incumplimiento en el pago de cuotas u otros conceptos establecidos en los estatutos y reglamentos de la Asociación será motivo para que ésta los cobre a través de los procedimientos extrajudiciales o judiciales que sean necesarios, previa aprobación que para ello otorgue la Asamblea de Asociados o consejo de directores a través de las personas que al efecto designe. Para este supuesto será documento fundatorio el estado de cuenta que emitan el representante de la Asociación.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Los derechos o convenios que cualquier persona haya previamente adquirido o celebrado con la Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C. o con el Municipio de Jocotepec, Jalisco serán respetados y quedan ratificados.

SEGUNDA.- Cualquier propiedad que tiene su medidor adentro de su terreno o adentro de su cerca o barda y no en el área verde municipal de forma abierta para su lectura tendrá 6 meses para reubicarlo si no estará en incumplimiento y sujeto a restricción y multas aquí establecidas.

TERCERA.- Las Cuotas ordinarias están aprobadas por el monto de \$14,000.00 (catorce mil pesos 00/100 M.N.) por año. Si por cualquier razón no se modifica dicho importe, éste se incrementará en el mismo porcentaje que el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

CUARTA.- La cuota de Distribución de Agua está aprobada por la cantidad de \$6.00 seis pesos por metro cubico hasta un tope de 200 m³, \$8.00 pesos de 201 a 400 m³, \$12.00 doce pesos de 401 a 600 m³ y \$15.00 pesos de 600 m³ o más por año. Si por cualquier razón no se modifica dicho importe, éste se incrementará cada año en el mismo porcentaje que el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Este Reglamento será obligatorio para el Desarrollo Las Fuentes para todos los Asociados, No Asociados, Asociado Suspendido, visitantes y cualquier persona que de paso o de manera permanente o temporal se encuentre en el Desarrollo Las Fuentes y entrará en vigor el día siguiente a su publicación en la gaceta Municipal.

Una vez publicado el “REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DE LAS FUENTES, A.C. Y DEL DESARROLLO DE LAS FUENTES”, remítase un ejemplar al archivo municipal y dependencias de este Gobierno para su conocimiento y ejecución de los mismos; de igual manera mando se imprima, publique y circule para su debida observancia, asi mismo surta los efectos legales de la presente Gaceta Municipal.

ATENTAMENTE



LIC. JOSÉ MIGUEL GÓMEZ LÓPEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE JOCOTEPEC, JALISCO

El que suscribe, Secretario General del H. Ayuntamiento de Jocotepec, Jalisco y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 42, fracción V y VI, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, así como, el artículo 15 fracción III, hago constar que el día 25 de febrero de 2020 dos mil veinte, se publicó en la Gaceta Municipal el “REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DE LAS FUENTES, A.C. Y DEL DESARROLLO DE LAS FUENTES”, el cual entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

ATENTAMENTE



LIC. CARLOS ALBERTO ZÚÑIGA CHACÓN
SECRETARIO GENERAL
H. AYUNTAMIENTO DE JOCOTEPEC, JALISCO

ESTA GACETA SE TERMINO DE IMPRIMIR EL DÍA 26 DE OCTUBRE DE 2020
PARA DARLE SU DEBIDA PUBLICACIÓN SE IMPRIMIERON
50 EJEMPLARES



Jocotepec
Gobierno Municipal

C.A 07º S.O. 02º 2020

SECRETARÍA
GENERAL

--EL SUSCRITO LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACON CON EL CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO ACTUANDO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 61 Y 63 DE LA LEY DE GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO; ASÍ COMO EL ARTÍCULO 18 FRACCIÓN III Y IV DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO; HACE CONSTAR Y CERTIFICA, QUE EN EL ACTA 02, CONCERNIENTE A LA SESIÓN SEGUNDA CON CARÁCTER DE ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 23 DE FEBRERO DE 2020, LA QUE OBRA ENTRE OTROS ACUERDOS UNO QUE A LA LETRA DICE:

SEPTIMO PUNTO: El Síndico Municipal pone a la alta consideración de los Ediles se apruebe el dictamen de las Comisiones Edilicias en conjunto de Gobernación, Reglamentos y Puntos Constitucionales y de Transparencia, Rendición de Cuentas y Combate a la Corrupción en el que se aprueba el Proyecto de REGLAMENTO DE LA ASOCIACION DE COLONOS EN LAS FUENTES, A.C. Y DEL DESARROLLO DE LAS FUENTES.-----

El Secretario General procede a llevar a cabo la votación correspondiente. -----

No.	NOMBRE	PUESTO	VOTO
1	LIC. JOSE MIGUEL GOMEZ LOPEZ	PRESIDENTE MUNICIPAL	A FAVOR
2	LIC. JUAN JOSE RAMIREZ CAMPOS	SINDICO	A FAVOR
3	MTRA. MARIA DOLORES LOPEZ JARA	REGIDORA	A FAVOR
4	LIC. SAUL OREGEL HERNANDEZ	REGIDOR	A FAVOR
5	C. ISELA PEREZ GARCIA	REGIDORA	FALTA POR JUSTIFICAR
6	C. CARLOS CORTEZ COBIAN C. YADIRA HERNANDEZ MACIAS	REGIDOR	A FAVOR
7	ING. HECTOR SALVADOR HUERTA GARCIA	REGIDORA	A FAVOR
8	C. MONICA CALVARIO GUZMAN	REGIDOR	A FAVOR
9	C. ERNESTO AMEZCUA GUZMAN	REGIDORA	A FAVOR
10	LIC. JULIA ARLAETH VALENCIA PEREZ	REGIDOR	A FAVOR
11			

Se aprueba por MAYORIA CALIFICADA de votos.-----

JOCOTEPEC, JALISCO A 17 DE JUNIO DE 2020

SECRETARÍA
LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACÓN
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL
DE JOCOTEPEC, JALISCO



Jocotepec
Gobierno Municipal

C.A 08° S.O. 02° 2020

**SECRETARÍA
GENERAL**

--EL SUSCRITO LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACON CON EL CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO ACTUANDO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 61 Y 63 DE LA LEY DE GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO; ASÍ COMO EL ARTÍCULO 18 FRACCIÓN III Y IV DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO; HACE CONSTAR Y CERTIFICA, QUE EN EL ACTA 02, CONCERNIENTE A LA SESIÓN SEGUNDA CON CARÁCTER DE ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 23 DE FEBRERO DE 2020, LA QUE OBRA ENTRE OTROS ACUERDOS UNO QUE A LA LETRA DICE:

OCTAVO PUNTO: El Síndico Municipal pone a la alta consideración de los Ediles se autorice al Presidente Municipal, Síndico Municipal y Secretario General a la firma de Contrato de Concesión de Servicios Públicos con la "Asociación de Colonos de las Fuentes, Asociación Civil", surtiendo efectos a partir de su aprobación con vigencia hasta el año 2030.-----

El Secretario General procede a llevar a cabo la votación correspondiente. -----

No.	NOMBRE	RUESTO	VOTO
1	LIC. JOSE MIGUEL GOMEZ LOPEZ	PRESIDENTE MUNICIPAL	A FAVOR
2	LIC. JUAN JOSE RAMIREZ CAMPOS	SINDICO	A FAVOR
3	MTRA. MARIA DOLORES LOPEZ JARA	REGIDORA	A FAVOR
4	LIC. SAUL OREGEL HERNANDEZ	REGIDOR	A FAVOR
5	C. ISELA PEREZ GARCIA	REGIDORA	FALTA POR JUSTIFICAR
6	C. CARLOS CORTEZ COBIAN	REGIDOR	A FAVOR
7	C. YADIRA HERNANDEZ MACIAS	REGIDORA	A FAVOR
8	ING. HECTOR SALVADOR HUERTA GARCIA	REGIDOR	A FAVOR
9	C. MONICA CALVARIO GUZMAN	REGIDORA	A FAVOR
10	C. ERNESTO AMEZCUA GUZMAN	REGIDOR	A FAVOR
11	LIC. JULIA ARLAETH VALENCIA PEREZ	REGIDORA	A FAVOR

Se aprueba por MAYORIA CALIFICADA de votos.-----

JOCOTEPEC, JALISCO A 17 DE JUNIO DE 2020


LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACON
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL
DE JOCOTEPEC, JALISCO.

Hidalgo Sur No 6, Colonia Centro Jocotepec,
Jalisco, C.P. 45800 Teléfono: 01 387 763 0074



Jocotepec
Gobierno Municipal

CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

En la población de Jocotepec, Jalisco, a los 24 (veinticuatro) días de Febrero del año 2020 (dos mil veinte), se celebra un Contrato de Concesión interviniendo en el mismo por una parte, "EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE JOCOTEPEC, JALISCO" los C.C. LIC. JOSE MIGUEL GÓMEZ LÓPEZ, LIC. JUAN JOSE RAMIREZ CAMPOS, LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACÓN y L.C.P. FRANCISCO DELGADILLO LIMON, en su carácter de Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal, respectivamente, dentro del periodo 2018-2021, mexicanos, mayores de edad, casados, con domicilio oficial en la finca número 6 de la calle Hidalgo, colonia centro, de la Municipalidad de Jocotepec, Jalisco, a quien en lo sucesivo se le denominará como "GOBIERNO MUNICIPAL", y por la otra parte la "ASOCIACION DE COLONOS DE LAS FUENTES, ASOCIACION CIVIL", representada en este acto por MARGARET MARTHA SYPHER y RICHARD JOSEPH CHASE en su carácter de Presidente y Vicepresidente suplente de la Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C., y por mandato del Consejo de Directores, quien el primero de ellos cuenta con nacionalidad Estadounidense, mayor de edad, casada, con domicilio en la finca número Avenida Las Fuentes #1, Las Fuentes Jocotepec, Jalisco, y el segundo de ellos cuenta con la nacionalidad Canadiense, mayor de edad, casado, con domicilio en la finca número Avenida Las Fuentes #1, Las Fuentes Jocotepec, Jalisco, a quien en lo sucesivo se le designará como "EL CONCESIONARIO" quienes bajo protesta de conducirse con verdad, manifiestan que han celebrado un CONTRATO DE CONCESIÓN el cual sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES:

1.- "EL GOBIERNO MUNICIPAL" manifiesta que CC. LIC. JOSÉ MIGUEL GÓMEZ LÓPEZ, JUAN JOSÉ RAMIREZ CAMPOS, LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACÓN y L.C.P. FRANCISCO DELGADILLO LIMON, ostentan el cargo de Presidente Municipal y Síndico del H. Ayuntamiento Constitucional de Jocotepec, Jalisco, respectivamente, de acuerdo a la Constancia de mayoría de Votos expedida por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco, asimismo en la Toma de Protesta de Ley levantada en la Sesión de Cabildo de fecha 30 de septiembre del 2018. Así como el cargo de Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Jocotepec, Jalisco, respectivamente, de acuerdo al nombramiento aprobado por el H. Cabildo mediante sesión primera con carácter de ordinaria, celebrada el día 01 de octubre del 2018, realizando la Toma de Protesta de Ley De igual manera, teniendo la facultad para suscribir el presente Convenio, de acuerdo a la Sesión de fecha 01 de octubre del 2018, fundamentándose en el artículo 38 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco en relación con el artículo 14 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento de Jocotepec, Jalisco.

1.1.- Que para efectos del presente contrato señalo como domicilio fiscal la finca marcada con el numero 06 seis, de la calle Hidalgo Sur, colonia centro, Municipio de Jocotepec, Jalisco. En Palacio Municipal, mismo que señalo para recibir todo tipo de notificaciones.

Lo anterior con fundamento en el artículo 103,107 108,109, 110,111, 112, 113 de la Ley de gobierno y de la administración pública municipal de Estado de Jalisco, y demás relativos.

2.- "EL CONSESIONARIO" manifiesta que el Desarrollo Las Fuentes, ubicado en la colonia Chantepec, de la cabecera Municipal de Jocotepec, Jalisco, fue recibido formalmente por el H. Ayuntamiento Constitucional de Jocotepec, Jalisco con fecha 8 (ocho) de Diciembre del 1994 (mil novecientos noventa y cuatro) siendo incorporado a este municipio, no obstante los habitantes del mismo se organizan para prestarse sus servicios públicos.

3.- Que "El Concesionario", manifiesta que con fecha 09(nueve) de diciembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), los propietarios y vecinos de terrenos dentro del fraccionamiento multicitado se constituyeron en una Asociación Civil según Escritura-Pública 2608 ante el LIC. Lic. Juan José Rodríguez Ontiveros, Notario público Titular de la Notaría Pública No.4 de Chapala, Jalisco.

Hidalgo Sur No. 6, Colonia Centro, Jocotepec,
Jalisco, C.P. 45800 Teléfono: 01 387 763 0074



Jocotepec

"EL CONCESIONARIO" manifiesta que **MARGARET MARTHA y SYPHER RICHARD JOSEPH CHASE** comparece en su carácter de Presidente y Vicepresidente suplente de la "ASOCIACION DE COLONOS DE LAS FUENTES, ASOCIACION CIVIL" y por mandato del Consejo de Directores, en su carácter de Presidente y Vicepresidente suplente de la Asociación de Colonos de Las Fuentes, A.C., y por mandato del Consejo de Directores, quien el primero de ellos cuenta con nacionalidad Estadounidense, mayor de edad, casada, con domicilio en la finca número Avenida Las Fuentes #1, Las Fuentes Jocotepec, Jalisco, y el segundo de ellos cuenta con la nacionalidad Canadiense, mayor de edad, casado, con domicilio en la finca número Avenida Las Fuentes #1, Las Fuentes Jocotepec, Jalisco. Quien hace uso de sus facultades para representar a "EL CONCESIONARIO", acreditando tal carácter y personalidad con la Escritura-Pública número 7866 SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS, TOMO XVIII DECIMO OCTAVO, LIBRO 2 DOS.

Con base en las anteriores declaraciones, ambas partes se sujetan las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO. "EL GOBIERNO MUNICIPAL" entrega y "EL CONCESIONARIO" recibe en concesión los bienes inmuebles y servicios públicos de:

- I.- Sistema de entrega de Agua Potable.
- II.- Calles, parques, banquetas entrada, Jardines.

"EL CONCESIONARIO" recibe los servicios y bienes inmuebles para convertirse en el operador de los servicios públicos antes citados, a razón de que "EL GOBIERNO MUNICIPAL" carece de infraestructura y por así convenir a los propios intereses de "EL CONCESIONARIO".

Concesión a ejercerse en las instalaciones del "Desarrollo Las Fuentes" por la Asociación Civil, ubicado dentro de la colonia Chantepec, de la cabecera Municipal de Jocotepec, en los términos y bajo las condiciones que en este instrumento legal se establecen.

SEGUNDA.-TÉRMINO. La concesión, objeto de este contrato, se otorga por el lapso de 10 (diez) años, renovables, previa aprobación y autorización del Pleno del H. Ayuntamiento, así como la firma de un nuevo convenio o renovación.

- a).-Que los bienes muebles e inmuebles propiedad de "EL GOBIERNO MUNICIPAL" y las instalaciones especiales propiedad de "EL CONCESIONARIO", se destinen exclusivamente a proveer el servicio de agua potable, calles, parques y Jardines a los vecinos dentro del **Desarrollo Las Fuentes** con sus medidas y linderos según los planos aprobado por la Asociación y/o según los reglamentos de Desarrollo Las Fuentes. Como aclaración el terreno donde se ubica el pozo, el pozo y el título es propiedad de la Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C. y únicamente se está concesionado en sistema de entrega incluyendo tubería y tanques de almacenamiento.
- b).- "EL CONCESIONARIO", no podrá, bajo ninguna circunstancia o modalidad transmitir a terceros los derechos o el uso de los bienes muebles e inmuebles afectos a dicho servicio, sin previo permiso por escrito del pleno del Ayuntamiento de Jocotepec, Jalisco.
- c).- "EL CONCESIONARIO", se obliga a realizar todos los actos, gestiones y gastos necesarios para la conservación del suministro de los servicios concesionados, objeto de este contrato, dentro de los linderos territoriales de la "Desarrollo Las Fuentes" respecto de todo deterioro del mismo, debiendo de conservar, reparar y reponer las instalaciones y los bienes muebles e inmuebles, propiedad de "EL GOBIERNO MUNICIPAL", sin derecho de "EL CONCESIONARIO" para repercutir en contra de "EL GOBIERNO MUNICIPAL", el importe de los gastos ordinarios y extraordinarios que se originen por tales

Margaret Martha y Sypher Richard Chase

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



Jocotepec
Gobierno Municipal

conceptos, ya que dichos gastos ordinarios y extraordinarios serán repercutidos a los usuarios del servicio que se otorga, en los términos de los Reglamentos y Estatutos del propio "CONCESIONARIO".

d).-"EL GOBIERNO MUNICIPAL" podrá dar por concluido el presente contrato y en su consecuencia, exigir la devolución total de los servicios y bienes concesionados parte del objeto de este contrato antes de que termine el plazo convenido en caso de que "EL CONCESIONARIO" no cumpla con sus obligaciones contraídas, cuando exista causa de interés público debidamente justificado, ó que "EL CONCESIONARIO" de a las instalaciones y a los bienes muebles e inmuebles afectos al servicio concesionado un uso diverso al señalado en este contrato o cuando así lo acuerda "EL CONCESIONARIO" o dos terceras partes de los integrantes del Pleno del Ayuntamiento.

TERCERA.-Las partes acuerdan, que en caso de que la concesión de los servicios dejara de existir por cualquier causa, las instalaciones y los bienes afectos a dicha concesión, serán rescatados o adquiridos por "EL GOBIERNO MUNICIPAL". En todo caso el desarrollo Las Fuentes tendrá el derecho de recibir la prestación del servicio, preferentemente por ellos mismos, de agua potable parques y jardines, haciéndose responsable dicho desarrollo de los gastos propios que causaría la prestación de dicho servicio; el pozo que se ubica por la calle Puesta del Sol seguirá siendo de propiedad y de uso exclusivo de la Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C.

CUARTA.-"EL GOBIERNO MUNICIPAL" encomienda a "EL CONCESIONARIO" la conservación, equipamiento y ejecución de las obras necesarias para el buen funcionamiento de los servicios municipales, materia de la concesión, de acuerdo a las necesidades que vayan surgiendo, conforme al servicio se vaya presentando.

QUINTA.-TARIFAS."EL GOBIERNO MUNICIPAL" acuerda con "EL CONCESIONARIO" que el costo del mantenimiento y suministro de los servicios públicos municipales objeto de este contrato, correrá a cargo en su totalidad por el segundo, a través de las cuotas, multas e intereses de los tipos establecidos en su Reglamento Interno que deben cubrir los beneficiarios, que serán propuestas anualmente por las Asambleas de "EL CONCESIONARIO" mismas que deberán contar con la aprobación de "EL GOBIERNO MUNICIPAL". Una vez remitida el acta de la Asamblea correspondiente, "EL GOBIERNO MUNICIPAL" contará con 15 (quince) días hábiles para presentar las observaciones pertinentes o para dictar su aprobación, transcurrido el término sin respuesta de éste último se entenderá como positiva ficta la aprobación de los cambios a las cuotas, multas e intereses.

También se faculta a "EL CONCESIONARIO", para que cobre a los morosos en el pago del servicio concesionado, los intereses moratorios establecidos en los estatutos y reglamentos del propio "CONCESIONARIO" y cualquier otro concepto accesorio al pago o cobro de dicho servicio previsto en dichos estatutos o acuerdos.

En virtud de lo anterior, "EL GOBIERNO MUNICIPAL" otorgará a "EL CONCESIONARIO", el derecho de operar los servicios y percibir los frutos, productos y aprovechamientos que se generen por la operación de la misma, durante el tiempo que esté vigente la concesión y hasta en tal momento en que "EL GOBIERNO MUNICIPAL" notifica por escrito a "EL CONCESIONARIO".

SEXTA."EL CONCESIONARIO" se obliga a prestar los servicios en forma regular y continua de acuerdo a los Estatutos y Reglamentos del propio "CONCESIONARIO". El "CONCESIONARIO" tendrá las facultades de regular dentro del Desarrollo Las Fuentes por medio y de acuerdo a sus Estatutos y Reglamentos. Serán propuestas por las Asambleas de "EL CONCESIONARIO" mismas que deberán contar con la aprobación de "EL GOBIERNO MUNICIPAL". Una vez remitida el acta de la Asamblea correspondiente, "EL GOBIERNO MUNICIPAL" contará con 15 (quince) días hábiles para presentar las observaciones pertinentes o para dictar su aprobación, transcurrido el término sin respuesta de éste último se entenderá como positiva ficta la aprobación de cualquier cambio a sus Estatutos o Reglamentos.



Jocotepec **PLAZO DE EJECUCIÓN DE SERVICIOS.-"EL CONCESIONARIO"**, se obliga a continuar operando los servicios tal y como la ha venido desempeñando actualmente.

OCTAVA.-En caso de que se suspenda o retrase la prestación de los servicios, objeto de este contrato, por causas no imputables a **"EL CONCESIONARIO"**, conforme a comunicados entre las partes y con la aprobación de **"EL GOBIERNO MUNICIPAL"**, se considerará prorrogado el plazo de su ejecución por el tiempo que dure las suspensión o retraso.

NOVENA.-SUPERVISIÓN.

A).-La supervisión de la prestación de los servicios públicos, materia de este contrato, la ejercerá **"EL GOBIERNO MUNICIPAL"** por conducto de la Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Dirección de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales, quienes tendrán también la obligación y el derecho de supervisar la ejecución de los trabajos de construcción y equipamiento de las obras que sean necesarias para un mejor rendimiento del servicio de Agua Potable, objeto de este contrato, a efecto de verificar que este servicio se presta y desarrolla conforme al proyecto definitivo aprobado, de acuerdo a los que señala la ley.

DÉCIMA.-"EL GOBIERNO MUNICIPAL", se reserva en todo momento la facultad de vigilar el correcto funcionamiento y prestación de los servicios, que son sujetos de esta concesión, a efecto de lo cual, **"EL CONCESIONARIO"** se obliga a permitir el ingreso a sus instalaciones del personal de dicho Ente Público.

DÉCIMA PRIMERA.-HORARIO. En cuanto al servicio de agua potable, parte de la materia del presente contrato, tendrá un horario de servicios en las formas y horarios que el propio concesionario determine.

DÉCIMA SEGUNDA.-Toda propaganda que se realice por **"EL CONCESIONARIO"**, deberá de estar apegada a la Ley Federal de protección al Consumidor y no podrá ser de tipo político, ni religioso.

DÉCIMA TERCERA.-"EL CONCESIONARIO" se obliga a cumplir lo siguiente;

- 1.-Conservar en buen estado los bienes inmuebles afectos a los servicios concesionados, observando las normas de higiene, aseo, limpieza y seguridad, impuesta por las Autoridades competentes.
- 2.-A costear los derechos y obligaciones que se generen por el uso y aprovechamiento del agua, ante la Comisión Nacional del Agua, a pagar el consumo de electricidad y/ o a cubrir cualquier otro gasto, impuesto, aprovechamiento, etc.
- 3.-Respetar las normas de Salud Pública.
- 4.-Prestar el servicio público de manera uniforme, regular o continua de conformidad al los Estatutos y Reglamentos del propio **"CONCESIONARIO"**.
- 5.-Aceptar que todos los bienes muebles e inmuebles que adquieran para la prestación del servicio público, se considerarán destinados exclusivamente a los fines del mismo.
- 6.-Reemplazar todos los bienes necesarios para la prestación del servicio público o de ejecutar todas las obras de reparación, conservación y reconstrucción, para la regulación y continuidad del servicio.
- 7.-Prestar el servicio público a toda persona que lo solicite dentro del "Desarrollo Las Fuentes", ubicado dentro de la Delegación de Chantepec, del Municipio de Jocotepec, Jalisco, conforme a la naturaleza del servicio de que se trate y de acuerdo con los precios o tarifas que fije **EL CONCESIONARIO**.
- 8.-La limitación de que el ejercicio de derechos de los acreedores del concesionario, aun en el caso de quiebra, no podrá traer como consecuencia la suspensión o interrupción del servicio público.
- 9.-La prohibición de enajenar o traspasar la concesión o los derechos de ella derivados o de los bienes empleados en la explotación sin previo permiso y por escrito del Ayuntamiento.
- 10.- Pagar el Gobierno Municipal la cantidad de 3% sobre ingresos brutos por cobro de cuotas ordinarios.

DÉCIMA CUARTA.-"EL GOBIERNO MUNICIPAL" se obliga a;

a).-Que la concesión de los servicios concesionados tales como operar y percibir los frutos y productos que se generen, será por un periodo de acuerdo a los términos de la cláusula Segunda del presente contrato.

Manuel Antonio López
TOP
[Signature]
[Signature]

Hidalgo Sur No 5, Colonia Centro, Jocotepec, Jalisco, C.P. 45800 Teléfono: 01 387 763 0074



Jocotepec

El Ayuntamiento de Jocotepec, por parte de las Direcciones de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales, y de Obras Públicas los planos, proyectos, especificaciones y el calendario de obra para la construcción y equipamiento de dicho servicio, siempre y cuando cumplan con lo que al efecto establece las normas y leyes correspondientes.

DÉCIMA QUINTA.-"EL CONCESIONARIO" se obliga a notificar a las autoridades correspondientes e impedir el ingreso a las instalaciones de los servicios concesionados, a personas en estado de embriaguez o que consuman bebidas alcohólicas o sustancias tóxicas, o bien que alteren el orden público o que infrinjan el "Reglamento de Policía y Buen Gobierno".

DÉCIMA SEXTA.-Asimismo, **"EL CONCESIONARIO"** se obliga a conservar las instalaciones de los servicios públicos, objeto de este contrato, libres de basura y desperdicios, colaborando así a la limpieza de las mismas.

DÉCIMA SÉPTIMA.-Ambas partes convienen en que la concesión que se establece en el presente instrumento jurídico, se entenderá dejando a salvo los derechos de terceros.

DÉCIMA OCTAVA.-CONFLICTOS.- De conformidad a las disposiciones legales aplicables, los conflictos que se presenten entre los vecinos del "Desarrollo Las Fuentes", y **"EL CONCESIONARIO"** con motivo de la prestación de los servicios aquí concesionados y sus pagos, serán resueltos por los Juzgados de Primera Instancia en materia Civil, con competencia en el Municipio de Jocotepec, Jalisco.

DÉCIMA NOVENA.-"EL CONCESIONARIO", se obliga por su cuenta a proporcionar el debido y correcto mantenimiento, reparación, conservación y reconstrucción a las instalaciones del servicio público objeto de esta concesión, muy en especial el del agua y a los bienes muebles e inmuebles afectados a él, con el objeto de darle continuidad y regularidad al servicio, y de reemplazar en su caso, los bienes necesarios para la prestación del mismo.

VIGÉSIMA.-"EL CONCESIONARIO" en cuanto al servicio de agua potable, se obliga a continuar prestando este servicio, aun en los casos de Juicios de Concurso de acreedores ejercitados por los acreedores del mismo, con pena de que le sea revocada la concesión.

VIGÉSIMA PRIMERA.-Así mismo **"EL CONCESIONARIO"** al término de la concesión, se obliga a entregar a **"EL GOBIERNO MUNICIPAL"**, todos los servicios públicos concesionados con sus accesorios, libres de todo gravamen y sin adeudos fiscales o por concepto de servicios, tales como energía eléctrica, entre otros en este supuesto. Al término de la concesión **"EL GOBIERNO MUNICIPAL"** será obligado a prestar los servicios.

VIGÉSIMA SEGUNDA.-"EL CONCESIONARIO", será responsable de los daños que sufran los bienes muebles e inmuebles afectos al servicio de agua potable, objeto de este contrato, cuando estos provengan de caso fortuito o fuerza mayor, definiéndose como tales, los daños causados por fenómenos naturales, pero en cualquier caso de esta índole **"EL CONCESIONARIO"** deberá sesionar y fijar cuotas extraordinarias para los desperfectos que generen dichas circunstancias de los fenómenos naturales.

VIGÉSIMA TERCERA.- "EL GOBIERNO MUNICIPAL", tendrá en todo momento las facultades para verificar que **"EL CONCESIONARIO"**, cumpla con sus obligaciones contractuales y fiscales, y además que cumplan con las disposiciones legales aplicables y, en caso de infracción a las mismas, se levantará acta circunstanciada en donde se asienten las omisiones o infracciones para los efectos legales procedentes.

VIGÉSIMA CUARTA.-En los casos de revocación o caducidad, por violaciones por parte de **"EL CONCESIONARIO"**, **"EL GOBIERNO MUNICIPAL"** deberá sustituirse en el servicio público concesionado, debiendo cuidar que el servicio concesionado se preste con la mayor regularidad, continuidad y eficacia posible. Lo anterior en el entendido que para el aprovechamiento de los bienes



Jocotepec

Con respecto a la prestación de servicios concesionados y propiedad de "EL GOBIERNO MUNICIPAL", se deberá emitir una declaratoria de rescate por parte "EL GOBIERNO MUNICIPAL", y dictar el acuerdo de revocación por acuerdo de integrantes del Pleno, sin perjuicio de ejecutar la fianza por incumplimiento de la concesión.

VIGÉSIMA QUINTA.-Las comunicaciones que las partes deban dirigirse entre si, con motivo del presente contrato, para que surtan efectos jurídicos, deberán formularse por escrito y notificarse personalmente en el domicilio de cada una de las partes.

VIGÉSIMA SEXTA.- Para lo no previsto en el presente contrato de concesión, así como para su interpretación y cumplimiento, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco, renunciando desde este momento a cualesquiera otra jurisdicción, que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.-Las mejoras, reformas o adaptaciones a los bienes muebles e inmuebles afectos al servicio de agua potable, se realizarán previo permiso y se autorizaran, si cumplen con los siguientes requisitos:

- Que no se afecte la construcción permanente de las instalaciones.
- Que no rompa la armonía arquitectónica de la construcción.
- Que no constituya un estorbo para el libre tránsito de los propietarios.
- Que no resulte perjudicial a terceras personas.

VIGÉSIMA OCTAVA.- "EL CONCESIONARIO" podrá controlar el ingreso y salida del desarrollo por medio de portones.

VIGÉSIMA NOVENA.-RESPONSABILIDAD LABORAL.-Las partes celebran el presente contrato determinan que cada una de ellas empleará a sus propios elementos, empleados y personas, para el cumplimiento de sus obligaciones que se deriven de este contrato, conforme a las siguientes bases:

a) "EL CONCESIONARIO" en su calidad de patrón establecido, se compromete a renovar los contratos de trabajo de sus empleados, que actualmente o en lo futuro, le presten sus servicios, debiendo insertar una cláusula, en virtud de lo cual, dichos empleados reconozcan que la única relación de trabajo que tienen es con "EL CONCESIONARIO" y que no son, ni pueden considerarse en forma alguna como trabajadores de "EL GOBIERNO MUNICIPAL".

b).-De acuerdo con lo anterior, "EL CONCESIONARIO" será responsable de toda clase de reclamaciones individuales o colectivas, que por cualquier concepto formulen los trabajadores que intervengan en la prestación del servicio concesionado, objeto del presente contrato, o cualquier otra persona o entidad originada en las relaciones de trabajo entre tales trabajadores y "EL CONCESIONARIO", ya sea que las mismas se entablen en contra de "EL CONCESIONARIO" o de "EL GOBIERNO MUNICIPAL".

c).-En virtud de que entre los trabajadores que realizarán el servicio y "EL GOBIERNO MUNICIPAL", no existirá vínculo contractual de ninguna naturaleza, sino que son o serán trabajadores al servicio de "EL CONCESIONARIO", éste se obliga a cubrir las cuotas obrero-patronales que corresponden al Instituto Mexicano del Seguro Social, las aportaciones al Sistema del Ahorro para el Retiro, las aportaciones al Impuesto Sobre la Renta y cualesquiera otra aportación a la Federación, Estado o Municipio que establezcan las respectivas disposiciones legales aplicables en la materia.

d).- "EL CONCESIONARIO", se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo a "EL GOBIERNO MUNICIPAL", de toda reclamación, demanda, ejercicio de acciones o litigio de cualquier naturaleza, relacionadas con la prestación de los servicios concesionados que se deriven de las obligaciones pactadas, en este contrato a su cargo.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



Jocotepec
Gobierno Municipal

TRIGÉSIMA.-DERECHOS, OBLIGACIONES Y SANCIONES.

TRIGÉSIMA PRIMERA.-Es obligación de los usuarios de los servicios públicos, estar al corriente en el pago de las cuotas de la Asociación de Colonos de Las Fuentes A.C., en los términos del presente contrato, los Estatutos y Reglamento interior del "EL CONCESIONARIO", así como de los acuerdos de asamblea realizados.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.-"EL GOBIERNO MUNICIPAL", autoriza a "EL CONCESIONARIO" en aquellos casos en que los usuarios de los servicios de agua suspendan el pago de sus cuotas por más de 1 (un) mes, proceder a la reducción del servicio de agua, dejando como tal, el mínimo indispensable para el servicio doméstico de la casa habitación de que se trate según sus estatutos y que se aprueba en este momento el monto de 150 litros por día. La Asociación podrá suministrar el agua de forma semanal o mensual cumpliendo con los litros por día señalados debido a la obligación de los habitantes a tener instalado un aljibe o tinaco. Cumpliendo con lo mínimo indispensable que según el Programa Conjunto de Monitoreo para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento, efectuado por la Organización Mundial de la Salud y el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (OMS/UNICEF), se considera agua potable aquella utilizada para los fines domésticos que es de 20 litros por día por habitante. Aparte de la cantidad de agua establecido en el primer párrafo de este artículo la asociación deberá tener una fuente de agua que se encuentra a menos de un kilómetro de distancia del lugar de utilización para asegurar el que no falta agua por las necesidades básicas de los habitantes que será disponible para el llenado de contenedores de máximo 20 litros.

TRIGÉSIMA TERCERA.- El Municipio de Jocotepec no debe de aprobar la incorporación de terrenos al Desarrollo Las Fuentes o la conexión de cualquier servicio ubicados en el desarrollo sin el visto bueno o aprobación de La Asociación de Colonos de Las Fuentes especialmente al sistema de agua, sin la aprobación del Consejo de Directores debido a que la Asociación es propietaria del título de pozo de agua y del terreno donde se ubica el pozo.

El Municipio de Jocotepec no debe de emitir certificados de no adeudo, permiso de construcción por cualquier propiedad ubicada en el desarrollo Las Fuentes sin primero tener la aprobación de la Asociación y que quede comprobado que no existe deudas de cualquier tipo de cuota.

Los proyectos de construcción deberán tener el visto bueno de la Asociación para recibir la aprobación del Municipio de Jocotepec

En caso de que El Municipio omita lo establecido en este Artículo y realice o acepte cualquier trámite para el cual sea necesario la aprobación por parte de La Asociación o carta de no adeudo, La asociación estará facultada para deducir cualquier adeudo del terreno con la Asociación, por lo cual dicho monto será acreditado al pago requerido de la Asociación hacia el Municipio de Jocotepec.

TRIGÉSIMA CUARTA.-La presente concesión inicia desde la firma del presente contrato y termina hasta en tanto no se den las circunstancias para su vencimiento. Acorde al clausulado del presente contrato.

TRIGESIMA QUINTA.- Este contrato de Concesión entrará en vigor a partir de la presente fecha de celebración.

Lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

TRIGESIMA SEXTA.- Cuando se refiera en este contrato a LA ASOCIACION DE COLONOS DE LAS FUENTES, A.C. o a EL DESARROLLO LAS FUENTES, se entenderá siempre como uno solo y como los beneficiados de esta concesión y con las obligaciones que en este contrato refiera para uno u otro.



Jocotepec
Gobierno Municipal

Leído que les fue a las partes el contenido del presente contrato, conscientes de su alcance y fuerza legal, y con fundamento en el Título Sexto Capítulo III de la "Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco", en relación con el Título Octavo, Capítulo III del "Reglamento de Jocotepec, Jalisco lo firman para constancia los que en este legalmente intervinieron.

MUNICIPIO DE JOCOTEPEC, JALISCO A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES.



PRESIDENTA
LIC. JOSÉ MIGUEL GÓMEZ LÓPEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE JOCOTEPEC



LIC. JUAN JOSÉ RAMÍREZ CAMPOS
SINDICO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE JOCOTEPEC

SINDICATURA
2018-2021



LIC. CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CHACÓN
SECRETARIO GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE JOCOTEPEC



L.C.P. FRANCISCO DELGADILLO LIMÓN
ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE JOCOTEPEC

HACIENDA MUNICIPAL

ASOCIACION DE COLONOS DE LAS FUENTES A.C.

MARGARET MARTHA SYPHER
PRESIDENTE

RICHARD JOSEPH CHASE
PRESIDENTE SUPLENTE

TESTIGO

FRANCISCA GÓMEZ ENRIQUEZ
PROLONGACIÓN MORELOS #226
LOC. EL CHANTE

TESTIGO

MARIA CRISTINA GUZMAN GUZMAN
ZARAGOZA #273
LOC. SAN JUAN COSALA

ANEXO1

DESARROLLO HABITACIONAL LAS FUENTES

