



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

### Reglamento general y régimen jurídico condominio El Bosque

#### Índice

#### **Capítulo I. Incorporación y fundamento Legal**

- Artículos

#### **Capitulo II. Localización y descripción**

- Dirección y ubicación

#### **Capitulo III. Denominación, Características y Finalidades**

- Nombre
- Características

#### **Capitulo IV. Propiedad Individua**

- Numero de casas y Privacidad

#### **Capitulo V. Limitaciones especiales de las unidades privadas**

- Servidumbre frontal
- Niveles de altura en la construcción
- Construcción en superficies del 50% y 100%
- Subdivisión de la propiedad
- Techos he instalaciones como de gas, tinacos, paneles etc.
- Anuncios de comercialización
- Aprobación de construcciones
- Comercio
- Animales que representen peligro

#### **Capitulo VI. Propiedades en común**

- Porcentaje del valor de la propiedad
- Áreas comunes
- Instalaciones en el condominio
- Medidores de agua o depósitos de basura

#### **Capitulo VII. Derechos de los condóminos**

- Derechos de su propiedad
- Control de ingreso
- Límite de vehículos visitantes
- Pago de cuota al corriente

#### **Capitulo VIII. Obligaciones de los condóminos**

- Pago de cuota de mantenimiento con fecha de pago establecida
- Cargos moratorios por retraso de pago de cuota
- Pagos extras del condominio
- Vehículos utilitarios o de cargo
- Subarrendar la propiedad
- Almacenamiento Materiales peligrosos
- Conducta del condómino
- Reparación de cada desperfecto provocado en áreas comunes



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- Cobro por parte de administración el daño provocado a las áreas comunes
- Precauciones de seguridad de cada condómino
- Servicios personales
- Limpieza en el condominio
- Sentido vehicular
- Responsabilidad de las visitas
- Limpieza de sus mascotas
- Obstrucción de vías de circulación
- Tendederos
- Líquidos inflamables
- Cableado de la propiedad individual
- Comunicación con administración de cualquier daño
- Áreas comunes dañadas
- Venta de terreno o propiedad (obligación en el condominio)
- Contratos de arrendamiento
- Inspección por parte de administración
- Pagos de servicios
- Uso de agua potable
- Participación de asambleas
- Ubicación de deposito de basura
- Artículos de valor en las cocheras
- Obras que perjudiquen áreas comunes
- Gastos extraordinarios
- Fiestas privadas
- Multa por incumplir reglamento de fiestas privadas
- Denuncia por fiestas privadas
- Obstrucción de cocheras por visitas
- Multa por desperdicio de agua
- Dinero recabado por multas

### Capítulo IX. Conflictos entre vecinos

- Propiedad Ajena
- Proveedor externo
- Acuerdo de conflictos
- Conflicto vecinal con orden judicial
- Videos de vigilancia

### Capítulo X. Personal del Condominio

- Organigrama
- Reglamento de personal de condominio

### Capítulo XI. Porcentaje

- Determinaciones

### Capítulo XII. Asamblea de condóminos

- Juntas de asambleas
- Convocatorias de asambleas
- Día de asamblea
- Porcentajes de condóminos en asambleas
- Lineamientos en una asamblea
- Asambleas extraordinarias



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- Actas de asamblea
- Firmas acta de asamblea
- Suspensión de asamblea
- Votación
- Asamblea sin administrador

### **Capítulo XIII. Facultad de la asamblea de condóminos**

- Selección de administrador
- Selección de comité de vigilancia
- Establecer las cuotas década condómino
- Fondo de reserva fijo
- Comité directivo
- Miembros directivos
- Duración de puestos
- Decisiones de mesa directiva
- Reuniones mesa directiva
- Firma de bitácora de miembros mesa directiva

### **Capítulo XIV. Comité de vigilancia**

- Actividades comité de vigilancia

### **Capítulo XV. Comité de construcción y Planeación**

- Integrantes
- Actividades de comité de construcción

### **Capítulo XVI. Administrador**

- Elección del administrador
- Actividades del administrador
- Funciones del administrador
- Obligaciones del administrador

### **Capítulo XVII. Representación Legal**

- Apoderados legales
- Administrador

### **Capítulo XVIII. De los servicios**

- Revisión periódica de servicios
- Asesoría, penal, jurídica, civil, mercantil, financiera etc.
- Conserje
- Personal

### **Capítulo XIX. Patrimonio y cuotas**

- Pago de cuota
- Intereses moratorios
- Gastos de mantenimiento
- Fondo de reserva
- Fondos insuficientes



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

### Capítulo XX. Gastos

- Demanda por no pagar las cuotas
- Gastos comunes
- Comité ejecutivo

### Capítulo XXI. Los gravámenes

- Gravamen de la propiedad

### Capítulo XXII. Inquilinos y demás ocupantes

- Obligación de arrendamiento
- Expulsión de inquilinos

### Capítulo XXIII. Sanciones

- Administración
- Amonestaciones
- Sanciones y cobros
- Suspensión de servicios
- Acción judicial
- Condonaciones de cuotas
- Destitución de miembros de mesa directiva

### Capítulo XXIV. Normas para la compra y venta de las unidades privadas

- Requisitos para poner a la venta o compra de unidad privada
- Informar por escrito
- Aprobación



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

### REGLAMENTO GENERAL DEL CONDOMINIO HORIZONTAL DEL BOSQUE AC

#### CAPÍTULO I

##### INCORPORACION Y FUNDAMENTO LEGAL

**PRIMERO.-** El presente Reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 986 del **CODIGO CIVIL** del Estado de Jalisco y 4º., 6º. y 32 de la **LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE JALISCO. ARTICULOS DEL 1 AL 42 Y DEMAS TRANSITORIOS** serán aplicados a los PROPIETARIOS Y RESIDENTES del "Condominio Horizontal El Bosque".

#### DEFINICIONES;

**CONDÖMINIO=** Cualquier Propietario o residente (arrendatario) que viva dentro de las propiedades en el condominio horizontal el bosque.

**ASAMBLEA DE CONDOMINOS :** Máximo organismo del condominio responsable de la aprobación de reglamentos y cuotas, integrada por todos los propietarios.

**MESA DIRECTIVA:** Estructura organizacional y jurídica elegida y facultada por la asamblea de condóminos, para la administracion y ejecución de acciones para la correcta dirección operativa y financiera del condominio.

#### CAPÍTULO II

##### LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

**SEGUNDO.-** El Desarrollo que es materia de incorporación al régimen de Condominio, está formado por la Primera Sección del Fraccionamiento "El Bosque ", que se localiza al Poniente-Sur del poblado de Santa Ana Tepetitlán, Municipio de Zapopán, Jalisco, tiene su entrada común por Circuito del Bosque y una superficie de 49,136.02M2., con las siguientes medidas y linderos: partiendo de la esquina del ingreso principal al centro del camellón y en línea curva hacia el Norte 187.771mts., con calle Paseo del Iris, dobla al Poniente en 59.72 mts., con propiedad del señor Jesús Madrigal, dobla al Norponiente en 0.84mts., con propiedad del señor Jesús Madrigal, dobla al poniente en 177.62mts., con propiedad del señor Jesús Madrigal; dobla hacia el Sur en 182.8706 mts., con el cerro de Bugambilias, propiedad del señor Miguel Ángel Guevara, dobla al Oriente en 35.38 mts., con propiedad particular, Segunda Sección del propio Fraccionamiento "El Bosque" , dobla al oriente 8.00 mts. , con Segunda Sección del Fraccionamiento, dobla Oriente con 247.55 mts., con Segunda Sección del Fraccionamiento, para llegar al punto donde se inicia y cierra el circuito de límites de la Primera Sección del Fraccionamiento.

#### CAPÍTULO III

##### DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y FINALIDADES

**TERCERO.-** Denominación.- El Condominio de que se trata, recibirá el nombre de "Condominio Horizontal El Bosque. Características: Núcleo residencial de primera para casa unifamiliares de lujo con altura máxima de dos pisos , dotada de todo tipo de instalaciones modernas y funcionales, teniendo como finalidad el dotar a sus moradores de un entorno estrictamente privado que ofrezca tranquilidad y seguridad dentro de una atmosfera limpia, producto de una armoniosa convivencia social y familiar.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

### CAPÍTULO IV LA PROPIEDAD INDIVIDUAL

**CUARTO.-** El Desarrollo habitacional que constituye el "Condominio Horizontal El Bosque" está integrado por 106 fracciones que se denominarán "Unidades Privativas", las que siempre formarán parte de dicho desarrollo. Cada unidad constituye el aspecto privado perteneciente exclusivamente a cada condómino, entendiéndose por condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario, este en posesión de una o más unidades.

### CAPITULO V LIMITACIONES ESPECIALES DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

**QUINTO.-** Por razón de ubicación aspecto arquitectónico y urbanismo del desarrollo en condominio las propiedades de uso privado y común tendrán las limitaciones especiales que a continuación se señalan:

- a) Cada poseedor o propietario de una unidad privativa respetará una servidumbre frontal de 3.00 metros. Dicha servidumbre deberá estar completamente libre de bardas y/o cercas, permitiéndose únicamente pavimentos en los ingresos peatonales y en las huellas para ingreso de automóviles, en el resto solo habrá césped y elementos de jardinería. Solamente se podrán volar las plantas altas hasta 60 centímetros y aleros hasta un metro.
- b) Cada unidad será destinada exclusivamente a la construcción casa unifamiliar con una altura máxima de dos niveles. En las unidades donde la topografía del terreno lo permita, por estar a 1.30 metros arriba o abajo del nivel de machuelo, podrá aumentar medio nivel adicional. En caso de infringir esta disposición el condómino responsable estará obligado a demoler el excedente de lo construido con costo al condómino y será aplicable para remodelaciones y ampliaciones.
- c) Por condicionantes de la zona solamente se podrá construir una superficie de desplante del 50% cincuenta por ciento (COS), y una superficie construida máxima del 100% cien por ciento (CUS), contabilizándose solamente las áreas de recintos útiles, permitiéndose adicionalmente aleros y pérgolas para una mayor eficiencia de captación pluvial.
- d) Queda prohibido subdividir las propiedades en varias casas o apartamentos.
- e) Por razones de imagen solo se podrán construir techos inclinados y los tinacos, tendedores y tanques de gas deberán quedar debidamente cubiertos para evitar la contaminación visual.
- f) Queda prohibido la instalación de anuncios de cualquier índole.
- g) Toda construcción nueva o modificación a las existentes que se pretenda llevar a cabo en las unidades privativas deberán ser conforme al reglamento de construcción y deberán de ser aprobadas por el Comité de Planeación y Construcción dependiente de la mesa directiva..
- h) Todas las mejoras a los bienes de servicio común deberán ser previamente aprobadas por el Comité de Planeación y Construcción.
- i) No se podrán instalar vendimias en las vías o jardines condominales o dentro de las unidades privativas.
- j) No se permitirán animales que pongan en peligro la seguridad personal de los ocupantes del condominio.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

### CAPITULO VI

#### PROPIEDADES EN COMUN

(Art 10, 11, 12, 13)

**SEXTO.-** El derecho de propiedad que tiene cada condómino sobre las partes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva o individual, cuyo porcentaje se fijara en el capítulo correspondiente. Son objeto de propiedad común:

- a) Jardín central, puerta de acceso y salida, caseta de vigilancia, paseos, privadas, circuito y muros perimetrales, dándose en custodia estos a los propietarios de las unidades privativas correspondientes.
- b) Las obras, las instalaciones, aparatos y demás objetos técnicos que sirvan al uso o disfrute común, las cuales en forma enunciativa y no limitativa podrán ser: bombas, motores, albañales, ductos de distribución de agua, drenaje, electricidad, teléfono, conducción para antena común y otras de seguridad y de ornato que se realicen.
- c) Los cimientos, estructura, muros de carga y techo que sean de uso común y en general cualesquiera otras partes de inmueble, lugares, obras y aparatos e instalaciones que se determinen para colocar medidores de agua o depósitos de basura.
- d) Cualesquiera otras partes del núcleo habitacional que por su uso o disposiciones de la Ley deban considerarse de uso común.

**SEPTIMO.-** Los bienes de uso común no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo en los casos de excepción establecidos por la ley.

**OCTAVO.-** El derecho de los bienes de uso común es inseparable de la propiedad individualizada ("Unidades Privativas")

### CAPITULO VII

#### DERECHOS DE LOS CONDOMINOS

(LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE JALISCO  
(ART. 10, ART.11, ART. 12, ART.13)

**NOVENO.-** Los derechos de los condóminos son los siguientes:

- a) El condómino tendrá derecho exclusivo a su unidad, y también tendrá derecho a la copropiedad de los elementos y partes comunes del condominio (solo propietarios).
- b) Los propietarios y residentes utilizaran sus unidades de terreno y sus casas-habitación en forma ordenada y tranquila, no pudiendo destinarlas a usos contrarios a la Ley y las buenas costumbres, ni en contra de las normas de este Reglamento.
- c) Cada condómino podrá servirse con los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza o destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- d) Para los fines de seguridad y con el propósito de controlar la entrada y salida de personas al núcleo residencial la Asamblea de condóminos buscara y aplicara los mecanismos más adecuados para su control entre familiares, administración financiera, personal de servicio, visitantes, etc.
- e) Cada condómino puede usar su unidad y disponer de ella con las limitaciones y prohibiciones establecidas en este Reglamento y la Ley Reglamentaria del artículo 986 novecientos ochenta y seis del código civil del Estado de Jalisco.
- f) Cada condómino tiene derecho al ingreso de vehículos de sus visitas y familiares, siempre y cuando no perjudiquen los ingresos de los vecinos y no pudiendo exceder el límite de 8 vehículos, el resto se tendrá que dejar fuera del condominio. Siempre y cuando estos 8 vehículos no afecten el acceso cocheras de vecinos o espacios de los mismos.
- g) Cada condómino podrá hacer uso de las instalaciones de la casa club y áreas comunes, como alberca y canchas, siempre y cuando este al corriente de sus cuotas y se sujete al cumplimiento del reglamento de la casa club. (consultar detalles en reglamento de casa club).

### “OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS”

(LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE JALISCO  
(ART. 10, ART.11, ART. 12, ART.13)

**DECIMO.-** Los propietarios o condóminos, estarán obligados a:

- 1) Pagar la cuota de mantenimiento vigente, máximo el día 10 de cada mes, posterior a esta fecha, deberá de cubrir el 7% de recargos mismos que deberán de estar cubiertos a mas tardar el día ultimo de mes. El pago de la cuota de mantenimiento deberá de ser pagada directamente en banco, no se aceptaran pagos directos en efectivo a la administradora en turno. El único pago aprobado que puede recibir la administradora será con tarjeta de crédito o debito.
- 2) Los condóminos están obligados cuando aplique a cubrir los costos, de tags de acceso, pago de energía de canchas según lo señalado en el reglamento respectivo. Daños a áreas comunes e instalaciones, multas etc.
- 3) A NO instalar dentro de sus propiedades y cocheras colegios, tiendas de cualquier tipo, academias, casas de huéspedes, incluyendo cualquier modalidad de renta por internet, clínicas de hospitalización, estéticas, SPA, comercios y talleres mecánicos o de cualquier otro tipo, entre otros similares, anexos y conexos, etc.
- 4) Se PROHIBE que las casas se renten a través de plataformas digitales como AIRBNB, o similares. (esto con fines de seguridad de los condóminos, ya que se desconoce el perfil de las personas que renten por dichas plataformas).
- 5) No se podrán mantener estacionados dentro del condominio vehículos utilitarios y de carga que excedan 1.5 toneladas de carga, y 2.1 metros de ancho, salvo vehículos de proveedores de servicios básicos (agua, gas, y otros similares).  
También se prohíbe mantener dentro del condominio cualquier tipo de casa rodante, lanchas, yates, remolques (excepto que los equipos y artículos antes señalados permanezcan dentro de la cochera, terreno o propiedad del condómino y no invada calle, ni otras propiedades y espacios públicos.)



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- 6) No subarrendar su propiedad, en cualquier modalidad.
- 7) Se prohíbe mantener autos de personas ajenas a los condóminos en espacios de estacionamientos públicos de línea blanca y amarilla por mas de 5 días naturales. (Se entiende por condómino únicamente a las personas que viven de forma permanente en la casa).
- 8) Se prohíbe el abandono de autos o vehículos de condóminos en áreas de estacionamiento de línea blanca y amarilla, de ser así, la administración pedirá al dueño mueva el vehículo a su cochera o en su defecto moverlo en grúa para sacarlo del condominio y libere el espacio. (se define abandono cuando el vehículo tiene mas de 3 meses sin moverse de ese mismo espacio publico).
- 9) Los condóminos están obligados a colocar sus vehículos dentro de sus espacios de cochera, salvo que sus espacios ya estén ocupados, podrá utilizar los espacios públicos en líneas blancas, siempre y cuando ese vehículo no este en calidad de abandono.
- 10) A no almacenar materiales inflamables y peligrosos y que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad de las instalaciones y construcciones privadas y comunes dentro del condominio. Cualquier daño originado por esta causa, tendrá que pagar el residente responsable la totalidad del gasto generado por su negligencia.
- 11) Observar dentro de los límites del condominio, una conducta decente y adecuada obligando a familiares, amigos y servidumbre, que observen igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás propietarios, ocupantes permanentes u ocasionales.
- 12) A pagar o reparar por su cuenta las daños, desperfectos y deterioros que causen en las zonas de uso común o sus instalaciones (casa club, alberca, canchas, áreas verdes, adoquin, pluma, alumbrado publico, anuncios, letreros y portones, de acceso, cámaras, etc) ya sean ductos de electricidad, teléfono, gas y demás servicios comunales, recayendo esta obligación en el propietario, aunque sea ocasionado por familiares de este, amigos o servidores.
- 13) El administrador exigirá al propietario que repare el daño en el menor tiempo posible o bien que pague su importe a los precios corrientes más un recargo del 50% cincuenta por ciento del importe, y el recargo lo pagará cuando sea requerido por el administrador. Entendiendo que daños ocasionados por cualquier familiar o visitante aun siendo menor de edad, el residente o propietario deberá de cubrir los costos de los daños antes señalados. (articulo #9 LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD).
- 14) A tomar precauciones para evitar robos en su propiedad privada, sin perjudicar el medio ambiente ni a los condóminos. Situación que será vigilada por la administración o mesa directiva, sujetándose a las disposiciones legales aplicables.
- 15) A no utilizar los servicios de los veladores o dependientes del condominio para servicios personales y por tanto, a no dar a estos gratificaciones o propinas.
- 16) A no permitir que sus familiares, amigos o sirvientes arrojen al exterior de su propiedad, basura, líquidos u objetos de ninguna naturaleza.
- 17) A respetar el sentido vehicular y el límite de velocidad que marcan los señalamientos, de lo contrario se hará acreedor a una sanción de \$500.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDominio HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- 18) A ser responsable de toda persona autorizada de ingresar a su domicilio, debiendo cubrir las multas o sanciones que se generen por la imprudencia de este.
- 19) A recoger las heces de sus mascotas y traerla en todo momento con correa dentro del condominio y asegurarse de que no ande por las calles sin supervisión. El infractor de cualquiera de estas disposiciones se hará acreedor a una multa de \$500, esta cantidad podrá ser cambiada por la asamblea de condóminos.
- 20) Todos los residentes tienen la obligación de dirigirse con respeto, amabilidad, ética y propiedad con el personal administrativo, operativo y de seguridad del condominio. Respetando en todo momento las acciones de sus responsabilidades aunque le sean incómodas al residente.
- 21) A no obstruir con vehículos, artículos u objetos, los jardines, vías, andadores y demás vías de acceso que existan en el condominio, en caso de infringir esta norma el responsable se tendrá que hacer cargo de cualquier daño que ocasione. (según artículo decimo fracción 5 de este reglamento)
- 22) A no tender ropa u objetos en las azoteas, pretilas, barandales y ventanas.
- 23) A no utilizar combustibles o cualquier químico que perjudique o incendien las propiedades individualizadas colindantes y a las zonas comunes del condominio y que molesten en alguna forma a los demás propietarios.
- 24) A no tener conexiones eléctricas o cables que no pertenecen a su propiedad individualizada.
- 25) A dar aviso inmediato a la Administración del Condominio de cualquier daño causado a la propiedad común o de cualquier situación anormal violatoria a este reglamento o que pueda en el futuro afectar los intereses de todos los condóminos. Esta omisión se considerara como complicidad en relación con las personas que infrinjan el reglamento.
- 26) Por lo que se refiere a los daños de desgaste normal de las instalaciones y áreas comunes del condominio, estos serán reparados con cargo al presupuesto general o en su defecto de no estar presupuestado dicho daño, se cubrirá como gasto extraordinario, con excepción cuando sean causados por culpa, negligencia, o imprudencia imputable a alguno de los propietarios, sus cohabitantes, parientes, amigos o servidores, en cuyo caso, el propietario cubrirá los gastos que se causen, siguiendo el procedimiento mencionado en el inciso cinco de este Artículo.
- 27) A no vender su terreno o casa sin haber cumplido con sus obligaciones con el condominio, entendiéndose que el nuevo adquirente será solidariamente responsable por el pago de ellos en cualquier caso. El notario ante quien se otorgue la escritura de venta de una unidad que pertenece al condominio, deberá exigir el comprobante del último pago de la cuota del Condominio. El vendedor de la propiedad deberá de solicitar a la administración una carta de no adeudo.
- 28) A notificar a la Administración, todos los contratos de arrendamiento que celebren, proporcionando copia extra del mismo para el control general, la mesa directiva aprobará dichos contratos y estará autorizada para poner los filtros que crea convenientes. El propietario deberá de entregar un



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

expediente del arrendatario para que la mesa directiva analice a través de su área jurídica y financiera, el perfil moral y económico del posible arrendatario. Y esta mesa directiva será quien de la aprobación o rechazo de la aceptación del arrendatario.

- 29) A permitir por parte de la Administración, el que le inspeccionen si se cumple con las prescripciones del reglamento.
- 30) A pagar los impuestos prediales que le correspondan, servicio de agua, así como de las cuotas de luz, teléfono y en general, todo tipo de impuestos y derechos que le correspondan pagar por ley o por disposición de este reglamento.
- 31) ACCESOS Y SALIDAS DEL CONDOMINIO: El residente y visitantes están obligados a hacer alto total antes de pasar por las plumas de accesos y salidas, (en autos o motocicletas) aun cuando vean las plumas abiertas deben pararse en su totalidad para evitar accidentes, en el entendido que los guardias no tienen la obligación de estar viendo quien quiere ganarle el paso a las plumas abiertas. En caso de que los residentes o visitantes incumplan este punto y exista un accidente estos últimos serán responsables de cubrir los daños causados a las plumas o portones, y en ningún momento el condominio cubrirá daños de vehículos, motocicletas, bicicletas o cualquier otro tipo de objeto móvil, originadas por la negligencia del residente o visitante.

En el caso de bicicletas, estas deben de entrar y salir por la puerta peatonal.

- 32) A participar en las Asambleas de manera personal o por representante autorizado, en la inteligencia de que la autorización deberá otorgarse con simple carta poder firmada ante dos testigos y acompañada de copia de identificación oficial y deberá ser presentada con 8 ocho días de anticipación a la fecha de la asamblea.
- 33) A utilizar depósitos, botes, contenedores para la basura debidamente cubiertos dentro de los límites de la propiedad individual (en la línea del machuelo y calle). Resaltando que el personal de recolección de basura tiene prohibido el acceso al limite de las cocheras. El personal de la basura tiene prohibido entrar a las cocheras a recolectar la basura.

Se define el martes como día de recolección de basura reciclable, como papel, cartón, vidrio, pet, este material deberá de estar dentro de bolsas clasificadas por tipo de material, es decir, cartón en una bolsa o atado, vidrio en otra bolsa, pet en otra bolsa. Ese día no se llevaran basura que no sea la aquí mencionada.

Los residuos de jardinería se recolectara por parte del proveedor recolector de basura los días jueves, el propietario deberá de llevar estos residuos al área común de residuos ubicada en la parte trasera de la caseta de vigilancia.

- 34) A mantener en resguardo los artículos de valor en cochera o fuera de su casa, (bicicletas, cubetas, herramienta, juguetes, podadoras, etc) ya que la administracion no se hará responsable por extravíos o robos. Cada residente debe hacerse responsable del correcto resguardo de sus artículos de valor. En caso de extravíos o robos la administracion podrá apoyar a aclarar e investigar cada caso, mas sin embargo, esta ultima no pagara los costos de dichos robos o extravíos. (cada caso el residente deberá



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

de exponer el caso por escrito aclarando en que requieren apoyo, para que la administracion evalúe hasta donde esta facultado para apoyar al residente.

- 35) **RECOLECCION DE PAQUETERIA:** Por seguridad de todos los residentes no se permite el acceso al condominio de mensajería, por lo que el área de vigilancia será responsable de la recepción de paquetes, no haciéndose responsables por daños o defectos de la mercancía o documentación dentro de los paquetes. El residente será responsable de pasar por sus paquetes al área de vigilancia, el residente deberá estar preguntando en vigilancia por la llegada de su paquete. Se aclara que vigilancia No marcara a los residentes para avisar de las llegadas de sus paquetes, esto para no afectar la eficiencia en los controles de seguridad de accesos y salidas del coto.
- 36) En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los condóminos deberán abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz el uso o goce de las partes comunes e instalaciones especialmente el jardín que da al frente de su propiedad individual.
- 37) Los propietarios deberán abstenerse de ejecutar obras, reparaciones o cualquier acto en el interior de sus propiedades que implique restricción o perjudique los servicios comunes y las instalaciones generales, en caso de infringir esta disposición, será responsable de los daños y perjuicios que origine.
- 38) Los propietarios no deberán incurrir en actos u omisiones que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad, y comodidad de los demás propietarios.
- 39) **MASCOTAS:** Los condominios son responsables de los actos de sus mascotas evitando que alteren el orden, tranquilidad, la armonía y empatía vecinal, por lo que, **TODOS LOS RESIDENTES TENDRAN LA OBLIGACION DE APEGARSE Y CUMPLIR EL SIGUIENTE PROTOCOLO:**
  - a. En todo momento la mascota debe tener puesto la correa antes de salir de Casa. (No importa lo entrenado y obediente que este la mascota).
  - b. Puede Pasear a sus Mascotas dentro de la calle y evitar que ingresen a las cocheras, machuelos de cocheras y jardines de nuestros Vecinos
  - c. Asegurar la limpieza de las heces de sus mascotas.
  - d. No tirar las heces en botes de basura de los Condóminos, éstas deberán ser tiradas en sus botes del Dueño de la Mascota.
  - e. Dejar a sus Mascotas al cuidado de alguien en casa, cuando salgan de vacaciones o dejarlas en Guardería o Pensión.
  - f. **El punto anterior no aplica** para las Casas colindantes al cerro debido temas de prevención de riesgos de robos.
  - g. **Intervenir y controlar a sus Mascotas** cuando estén ladrando por **tiempos prolongados** (10 minutos máximo) a pesar de que no tener Vecinos circulando por la calle, **especialmente por la noche o madrugada** cuando nuestros Condóminos están en su tiempo de descanso.
  - h. Ser empático con los reportes de los Vecinos y tomar acciones de control que eliminen las molestias.
  - i. Una de las causas que genera ladridos de algunas Mascotas, son los **Gatos sueltos** que circulan en la calle a cualquier hora, éstos serán identificados a que Casa pertenecen y los Dueños harán lo necesario para mantenerlos controlados **dentro de sus propiedades, especialmente por las noches.**



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

Como referencia al margo legal de la **Ley del Estado de Jalisco, sobre la Protección de los Animales.**

### **I. LEY DE PROTECCION A LOS ANIMALES PARA EL ESTADO DE JALISCO, ARTÍCULO ÚNICO.**

#### TÍTULO PRIMERO

#### Disposiciones Generales

#### Capítulo I

#### Normas preliminares

Si tienes un conflicto vecinal con una mascota, puedes:

- **Intentar solucionar el problema directamente con el vecino: Habla con él para comprender la situación y buscar una solución común.**
- **Presentar una denuncia ante la autoridad municipal: Si el problema persiste o es grave, puedes presentar una denuncia formal ante el Gobierno Municipal de Zapopan.**

40) Los propietarios contribuirán a los gastos generales extraordinarios del condominio en la proporción que señala este Reglamento y la Asamblea General de Condóminos a efecto de cubrir cualquier tipo de contingencia no presupuestada.

41) EN CASO DE FIESTAS DENTRO DE CADA UNIDAD PRIVATIVA:

El horario para fiestas es de domingo a jueves hasta las 12 am y viernes y sábados a las 2 am, incluyendo bandas y grupos musicales.

De no cumplir lo anterior el protocolo a ejecutar por parte de guardias y administración del coto será el siguiente:

A) El guardia en turno; apercibirá telefónicamente o en persona al vecino infractor.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- B) En caso de que el vecino infractor haga caso omiso a la primer llamada de atención, el guardia deberá de realizar una segunda llamada de atención, tomando video del exterior de la unidad privativa para dejar la evidencia de la infracción y así proceder a multar por una cantidad de \$1,000 pesos.
- C) Una vez que se hizo la segunda llamada de atención y se tomo video, los vecinos inconformes podrán levantar una denuncia judicial contra el vecino infractor, bajo la ley anti-ruido, debiendo el personal de seguridad del coto en turno permitir el acceso a las autoridades judiciales para que atiendan la infracción y en su defecto se actúe conforme a derecho. (se aclara que ningún guardia ni integrantes de la mesa directiva podrán ingresar a los domicilios para conciliar las violaciones a lo antes señalado). De igual forma ningún vecino inconforme podrá obligar a la administradora, ni guardias, ni a integrantes de la mesa directiva a tomar medidas de otra índole para resolver la infracción, ya que estos no tienen las facultades judiciales para tomar acciones que permitan la invasión a propiedad privada.
- D) El vecino infractor de no cumplir en la primer llamada de atención, ya no se le permitirá el acceso a mas visitantes.
- E) Todos los invitados del vecino que organice una fiesta deberán de respetar en todo momento las entradas a cocheras, sentidos de circulación y velocidad máxima, ya que de no hacerlo se multara al vecino organizador con \$500 pesos por cada visitante infractor.
- F) De los incisos antes señalados la administradora al día siguiente deberá de enviar un oficio de los hechos y multa al vecino infractor para dejar los precedentes de los hechos ocurridos.
- 42) Los condominos están obligados mínimo cada 2 meses a podar sus jardines, arboles y palmas externas, esto con la finalidad de mantener la imagen general del condominio lo mejor presentable posible. Y cuando exista un árbol, palma o planta interna que invada la propiedad del vecino de a lado, este deberá de cortar y podar de inmediato para que no afecte al vecino colindante.

### **DECIMO bis.- CONTROL Y COSUMOS DE AGUA POTABLE DEL POZO COMUN:**

Todos los residentes están obligados a Utilizar el agua potable del condominio de forma responsable, evitando desperdiciarla de manera negligente esto debido que el manto acuífero que abastece el pozo, cada mes pierde hasta un 1% de flujo de llegada de agua. Por lo anterior se establecen las siguientes medidas para evitar a corto plazo se termine y evitar el aumento de las cuotas de consumo en m<sup>3</sup> aprobadas para el condominio por parte la COMISION NACIONAL DEL AGUA. En caso de exceder en consumo la CONAGUA cobrara al condominio multas económicas significativas.

### **MEDIDAS Y ACCIONES QUE SE DEBEN TOMAR POR CADA RESIDENTE PARA EL USO DE AGUA POTABLE**

- En temporada de lluvias desactivar aspersores de riego de jardín.
- Prohibido Barrer la calle con agua en cualquier modalidad
- Prohibido Lavar autos con manguera abierta



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- Prohibido Llenar albercas con agua potable del pozo, (en estos casos el residente con alberca deberá de contratar pipas). De igual forma propiedades con albercas deberán de cubrir una cuota mensual adicional de \$800 pesos para fondos de excesos de CONAGUA.
- Prohibido la utilización de brincolines o cualquier juego que implique la utilización de agua
- Prohibido la utilización de agua para fabricar o formular productos.
- Prohibido cualquier otro tipo de uso irresponsable del agua que no señale en este reglamento.

**El incumplimiento de estas medidas serán acreedores a multas de \$1,000 MIL PESOS sin amonestación previa. Las cuales de no cubrirse se tomara como cuotas ordinarias no pagadas. la evidencia será cualquier video tomado por vecinos o cámaras de vigilancia. Toda información de quien aporte videos será mantenida en confidencialidad.**

**MEDIDOR DE AGUA.** Se obliga a todos los residentes a contar con medidor de agua . Este medidor tiene los propósitos de 1.-identificar que cada residente conozca sus consumos 2.-que se definan los consumos promedio por casa 3.-sobre los promedios definir consumos toques sin cobros excedentes. 4.-identificar propiedades que excedan los toques de consumo que el comité de construcción determine. 5.-cobrar a las propiedades negligentes en el uso del agua, tarifas por consumos excedentes. (el tipo y modelo del medidor será informado por el comité de construcción de la mesa directiva).

**DECIMO PRIMERO.-** El infractor de las disposiciones antes señaladas será responsable del pago de los gastos que se efectúen, para mejorar y reestructurar los servicios e instalaciones de que se trata, así como de los daños y perjuicios que resultaren sin perjuicio de ser sancionado en los términos de este Reglamento.

**DECIMO SEGUNDO.-** Lo recaudado por conceptos de multas, sanciones o rentas de casa club deberán ser separados por la administración del resto de los ingresos, teniendo un apartado específico en la contabilidad. Lo recaudado por estos conceptos podrá ser utilizado para eventos que sirvan para la unificación de los vecinos. En estos casos la administradora será la responsable del cobro y deberá en todo momento expedir un recibo foliado, dando copia al infractor y quedándose con una copia para su control contable.

### CONFLICTOS ENTRE RESIDENTES

**DECIMO TERCERO.-** Los residentes tienen la obligación de respetar la propiedad ajena, y en todo momento deberán de priorizar con respeto la sana convivencia, aplicando los valores y principios de moralidad socialmente aceptables, es decir, evitar conflictos entre vecinos, agresiones verbales o físicas, etc y cualquier conflicto, estos deberán de resolverlo dentro de las normas y formas respetuosas y con sana tolerancia entre las partes.

De la misma forma los residentes tienen la obligación de respetar a cualquier proveedor externo del condominio, evitando faltarle al respeto o agredirle en cualquier tipo de modalidad, y no cumplir esta parte el residente será sujeto a amonestaciones administrativas. En caso contrario que se demuestre de manera objetiva que algún proveedor externo inicio actos de provocación o faltas de respeto hacia algún residente,



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

la mesa directiva evaluara la expulsión definitiva de dicho proveedor, hasta su aval para que el residente inicie acciones jurídicas en su contra o viceversa.

Cabe señalar que cualquier conflicto entre residentes, la mesa directiva no podrá actuar como árbitro, salvo que las partes en conflicto soliciten de manera voluntaria, una audiencia privada, con la presidencia y comité de vigilancia, para lograr algún tipo de acuerdo, de otra manera ningún miembro de la mesa directiva podrá interferir en dicho conflicto o fungir como árbitro.

En casos donde exista, conflictos familiares dentro de una propiedad el coto no podrá intervenir, ni impedir el exceso a ninguno de los propietarios o miembros que vivan en la propiedad, salvo que exista una orden judicial donde la autoridad explícitamente le dirija la orden al condominio donde se nos de la indicación de impedir el paso a cualquier miembro de dicha propiedad, aun si este es el dueño de la propiedad. Es decir en caso de no existir una orden judicial dirija explícitamente al condominio, los accesos se seguirán permitiendo aun existiendo orden de restricción de acceso a la casa. (no es lo mismo en términos judiciales la restricción de acceso a casas que restricción de acceso a condómino).

**DECIMO CUARTO.- VIDEOS DE VIGILANCIA:** Ningún residente podrá solicitar a la administración videograbaciones, las únicas personas autorizadas para tener acceso a las videograbaciones serán, la administradora, presidente, vice-presidente y comité de vigilancia de la mesa directiva. En caso de conflictos entre vecinos, por lo que, si alguna de las partes en conflicto o disgusto con otro residente requiere videograbaciones para obtener elementos de pruebas, este deberá de solicitar, por escrito a la mesa directiva la videograbación, para que esta, analice la factibilidad legal de otorgar o no dichas videograbaciones, en caso de desecharse la petición de otorgar las videograbaciones, el residente que las exija deberá de recurrir a los tribunales judiciales para solicitarla a través de una orden judicial. Fuera de estas dos formas de requerir las videograbaciones no se podrán otorgar a nadie, con el único objetivo de salvaguardar la integridad y privacidad de todos los residentes.

### CAPITULO VIII

#### “PERSONAL EMPLEADO DEL CONDOMINIO”

a) Los empleados del condominio como administradora, guardias de seguridad, Personal de mantenimiento y logística, etc, reportan directamente a la administradora, ningún condómino fuera de la mesa directiva podrá dar ordenes o exigir al personal alguna tarea, exigencia o acción en especifico. En todo momento los condóminos deberán de dirigirse con el administrador para cualquier sugerencia o queja en especifico.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

b) El personal del condominio deberá de cumplir todas las normas establecidas en le reglamento interior de trabajo del condominio, este ultimo aprobado por la mesa directiva en turno, así como, las responsabilidades declaradas en sus descriptivos de puestos.

c) El personal en primera instancia deberá de dirigirse con la administrador(a) en turno, en caso de ausencia de la administradora, el personal deberá de dirigirse con el presidente en turno, y en su ausencia de este ultimo con el presidente suplente en turno, y en su ausencia de este ultimo con el tesorero.

### **CAPITULO IX PORCENTAJE**

DECIMO TERCERO.- La determinación del porcentaje (proporcional al numero de propiedades) de las áreas comunes del Condominio, será la especificada en la escritura publica de la propiedad de cada residente. (se entera por porcentaje por el numero total de las propiedades que conforman el condominio).

### **CAPITULO X ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS (ARTICULO 24)**

DECIMO CUARTO.- La Asamblea de Condóminos, es el órgano supremo del Condominio y representará la totalidad de los propietarios; sus decisiones mayoritarias serán obligatorias para los ausentes y los disidentes.

DECIMO QUINTO.- Se convocará a Asamblea Ordinaria una vez al año vencido (enero a diciembre), y Extraordinaria cuantas veces se presenten asuntos especiales que lo ameriten, a juicio de la mesa directiva, el Administrador o de un número de propietarios que representen como mínimo el 25% veinticinco por ciento del total de propiedades del Condominio.

DECIMO SEXTO.- La Convocatoria para las Asambleas, será hecha con 15 quince días de anticipación mediante notificación por escrito a los propietarios con la misma anticipación.

DECIMO SEPTIMO.- Toda Asamblea será llevada a cabo en domingo para asegurar la mayor cantidad de asistencia de condóminos.

No tendrán facultades de votación y/o representación aquellos propietarios que presenten adeudos en las cuotas de mantenimiento o multas al día que se efectuó la asamblea.

DECIMO OCTAVO.- Para que la Asamblea Ordinaria se considere legalmente instalada en primera convocatoria será preciso que concurra o esté presente por lo menos el 51% del numero de propiedades del Condominio. En segunda convocatoria, se podrá llevar a cabo la Asamblea con el número de condóminos que concurra, independientemente del porcentaje que representen.

DECIMO NOVENO.- Para que una Asamblea Extraordinaria se considere legalmente instalada en primera convocatoria, deberán estar representadas por lo menos las tres cuartas partes del porcentaje del condominio, pero en segunda convocatoria, se podrá llevar a cabo con el porcentaje que concurra.

VIGESIMO.- Las Asambleas se ocuparán exclusivamente de los asuntos anunciados en la Orden del Día que invariablemente se inserta en la Convocatoria respectiva.

VIGESIMO PRIMERO.- Presidirá las Asambleas el Presidente de la mesa directiva en turno, y en caso de que este no concurra la Asamblea, presidirá el presidente suplente en funciones.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

VIGESIMO SEGUNDO.- Fungirá como Secretario, el Secretario de la mesa directiva, y si este no concurre los sustituirá el secretario suplente en funciones.

VIGESIMO TERCERO.- Antes de iniciarse la Asamblea, el Presidente nombrará escrutadores a dos propietarios, quienes harán el recuento correspondiente y después de ello, hará la declaratoria de que la Asamblea se encuentra legalmente instalada en caso de que ello proceda.

VIGESIMO CUARTO.- En la Asamblea Anual de propietarios se tratarán los siguientes puntos:

1. Presentación, discusión y en su caso aprobación del informe del Administrador.
2. Presentación, discusión y en su caso aprobación del Estados financieros.
3. Discusión y en su caso aprobación del presupuesto general para el próximo ejercicio.
4. Análisis y en su caso aprobación de los ajustes a las cuotas ordinarias de mantenimiento para cubrir presupuesto aprobado, así como, complementos de aportaciones para cubrir mantenimientos específicos.
5. En caso que el 80% de los asistentes a la asamblea con derecho de voto, decidan agregar algún otro tema clave para el condominio este será gestionado y votado en la misma asamblea ordinaria, sin tener que convocar a una asamblea extraordinaria. En caso de no exceder el 80% de las votaciones ese tema se deberá presentar en alguna asamblea extraordinaria.
6. Formulación, discusión y aprobación del plan de trabajo para el siguiente ejercicio.
7. Ratificación o nombramiento de la Administradora (o), precisando sus honorarios y en su caso las garantías que deba otorgar.
8. Presentación y discusión de proyectos de mejora para el condominio.
9. Nombramiento de la mesa directiva y del Comité de Planeación y construcción, así como de los demás funcionarios que acuerde en votación la Asamblea.
10. Aprobación de sanciones por falta de pago o por violación a los reglamentos.
11. Todos los demás asuntos que a juicio de quienes convocan deban tratarse durante la Asamblea.
12. Las votaciones de cada punto expuesto en la asamblea (ordinaria o extraordinaria) serán a "favor o en contra", por parte de los asistentes, es decir no se permite una abstención. En caso de tener alguna abstención, esta se tomara como "positiva ficta", es decir, a favor de la moción presentada a votación.

VIGESIMO QUINTO.- En las Asambleas Extraordinaria se tratarán los siguientes puntos:

1. Aumento de cuotas únicas extraordinarias, para proyectos de urgencias estratégicas del condominio.
2. Cualquier modificación o adición a los Reglamentos.
3. Cualquier otro asunto que por gravedad o urgencia requiera una solución inmediata.

VIGESIMO SEXTO.- El Secretario deberá asentar las Actas de las Asambleas en el libro correspondiente, agregando la lista de asistencia de los propietarios que concurren.

VIGESIMO SEPTIMO.- Las Actas serán firmadas por el Presidente, presidente suplente, Secretario, Administrador y los Escrutadores.

VIGESIMO OCTAVO.- En el caso de propietarios que no puedan asistir a la asamblea, y estos envíen representantes, se deberá de adjuntar en la lista de asistencia la carta poder simple con dos testigos (presentando copias de sus respectivas identificaciones oficiales vigentes) otorgada por el propietario que en esta forma se hagan representar, en la inteligencia de que no podrán ser apoderados el Administrador y no podrá ser otorgada más de 1 carta poder a un mismo propietario. En el entendido que el propietario y quien



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

lo represente que no estén al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y multas, no podrán participar en las votaciones.

VIGESIMO NOVENO.- Si por alguna razón no pudieran tratarse todos los puntos contenidos en la Orden del Día, el Presidente podrá suspender la Asamblea y continuarla el día y la hora que determine la mayoría de votos de los presentes.

TRIGESIMO.- En la junta posterior, solo se tratarán asuntos que hubieran quedado pendientes y no se requerirá una nueva convocatoria, declarándose legalmente instalada con los propietarios que hubiere.

TRIGESIMO PRIMERO.- Para el caso de que un condómino sea copropietario de una unidad privativa individual, con una o más personas, estas deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación. (en caso que lleguen varios copropietarios, se tomara el voto del primer propietario que este registrado en la lista de asistencia. Y en su caso que aplique se sujetara a lo establecido en la clausula vigésima octava.

TRIGESIMO SEGUNDO.- A cada condómino propietario le corresponderá un voto por cada propiedad que tenga dentro de mismo condominio. (se aclara que no podrá asistir ningún arrendatario salvo que cuente con carta poder según lo antes mencionado).

TRIGESIMO TERCERO.- Si algún condómino no hubiere pagado la totalidad del precio de su unidad privativa, bien sea por compra con reserva de dominio o porque exista crédito hipotecario, tendrán el mismo derecho de votación.

TRIGESIMO SEXTO.- Las resoluciones de las Asambleas se tomarán por la mayoría de votos, excepto en los casos en que este Reglamento o la Ley de la Materia prescriban una mayoría especial. (es decir que exista una norma que contraponga algún artículo de cualquier ley municipal, estatal federal).

TRIGESIMO OCTAVO.- Además del procedimiento señalado en las convocatorias, se fijara una convocatoria en un lugar visible del edificio del condominio que servirá de recordatorio a los condóminos.

Cuando las circunstancias lo ameriten el comité de vigilancia o el 51% de los miembros de la mesa directiva podrán convocar a Asamblea correspondiente de condóminos, cuando a su requerimiento el administrador o el presidente no lo haga dentro de los tres días siguientes requerimiento al administrador.

Así mismo, cuando a su vez sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a este ultimo para que comparezca a la Asamblea relativa.

CUADRIGESIMO.- Las decisiones adoptadas por la Asamblea en los términos de este reglamento, la Ley de la Materia y las disposiciones aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

### CAPITULO XI

#### FACULTAD DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS

CUADRIGESIMO PRIMERO.- La Asamblea de condóminos tendrá las facultades señaladas en el artículo vigésimo segundo y entre otras las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al Administrador.
2. Todo administrador deberá ser externo, ningún propietario podrá realizar dicha función, la Asamblea fijará su remuneración.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

3. Definirá las responsabilidades frente a terceros, bien sea a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos.
4. Removerá y nombrará un Comité de Vigilancia que podrá constituirse con una y hasta tres personas, denominándose a las personas que lo integren como Presidente, Secretario y Vocal de dicho comité.
5. Examinar y en su caso aprobar, el Estados financieros que someta el Administrador a su consideración.
6. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo directo a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición del incremento y equipo con que debe contar el condominio y casa club.
7. El fondo de reserva fijo, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista y el destinado al mantenimiento y a la administración, será suficiente para cubrir los gastos normales de Administración.
8. Instruir al Administrador para el debido cumplimiento de sus obligaciones.
9. Modificar la escritura constitutiva del condominio y su Reglamento, en los casos y en las condiciones que prevea este Reglamento dentro de las disposiciones legales y las demás facultades que le confiere el presente Reglamento y la Ley de la Materia.

CUADRAGESIMO SEGUNDO.- El Condominio será administrado por una **MESA DIRECTIVA**, elegido por la Asamblea de propietarios, y por un Administrador, de acuerdo con las normas establecidas por este Reglamento.

CUADRIGESIMO TERCERO.- **LA MESA DIRECTIVA** estará formada por 3 tres miembros propietarios y que ocuparan los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero, y 3 tres miembros suplentes.

En caso de ausencia temporal o definitiva de un propietario, se llamará a ocupar su lugar al suplente.

CUADRIGESIMO CUARTO.- Los miembros de la mesa directiva desempeñaran sus funciones un año, pero continuarán en ellas hasta que tomen posesión quienes deban sustituirlos, dichos miembros de la mesa directiva podrán ser reelectos a excepción del presidente que tendrá una duración máxima de 2 años. El desempeño del cargo será gratuito para todos los miembros del comité. (acuerdo asamblea 2020).

El presidente podrá reelegirse una vez pasados 4 años de haber entregada su ultima administración, y de igual forma, estará en dicho cargo por un periodo máximo de 2 años. Cabe señalar que se le permitirá participar en nuevas elecciones siempre y cuando en su ultima gestión no haya presentado irregularidades financieras o ineficiencias administrativas operativas y jurídicas que hayan perjudicado los intereses del condominio. Este mismo criterio de reelección aplicara para los demás miembros de mesas directivas pasadas. De igual forma será obligatorio que las mesas directivas electas tengan por lo menos dos integrantes de la mesa directiva anterior, para asegurar continuidad de proyectos, y proporcionar orientación y asesoría en temas trazados por la mesa directiva anterior.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

CUADRAGESIMO QUINTO.- La mesa directiva tendrá las siguientes facultades:

Decidirá en los asuntos que no ameriten ser tratados por la Asamblea y que pueden considerarse mero trámite.

1. Decidirá en primera instancia aquellos asuntos de carácter urgente que sean planteados por el presidente o administrador.
2. Convocará a la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, según sean el caso.
3. Revisará las relaciones bimestrales de ingresos y egresos que le presente el Administrador.
4. Revisará las cuentas anuales del Administrador antes de que sean presentadas a la Asamblea.
5. Proporcionará las soluciones por falta de pago o por infracciones a este Reglamento o a la Ley de la Materia.
6. En general, ejecutará todos los acuerdos que le encomiende la Asamblea y dirigirá las gestiones del Administrador.
7. La mesa directiva se reunirá una vez al mes y cuando lo cite el Administrador, el Presidente, o la propia mesa directiva para las revisiones de la gestión administrativa y operativa.
8. Los acuerdos de la mesa directiva se aprobarán por mayoría de votos y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.
9. De cada sesión de la mesa directiva se levantará una minuta que firmarán los miembros que asistan.

### **CAPITULO XII**

### **COMITÉ DE VIGILANCIA**

### **(ARTICULO 30)**

CUADRAGESIMO SEXTO.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes.

1. Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de Asamblea.
2. Dar su conformidad para realizar las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
3. Verificar los estados financieros que debe rendir el Administrador ante la mesa directiva y Asamblea.
4. Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición y reposición de implemento y equipo.
5. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del Condominio.
6. Convocar a la Asamblea de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes, asimismo cuando sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

7. Ejecutar y coordinar cada mes como mínimo arquezos y / o auditorias al flujo de efectivo y demás funciones administrativas y financieras gestionado por el administrador, de manera directa o a través de algún despacho contable externo. (si se requiere la contratación de un despacho de auditoria externo, el comité de vigilancia solicitará a la mesa directiva la aprobación de el recurso para cubrir dichos servicios).
8. Las demás que se deriven de la Ley y de la obligación de otras que impongan deberes a su cargo y de acuerdo con las normas de este Reglamento.

### CAPITULO XIII

#### COMITÉ DE PLANEACION Y CONSTRUCCION

CUADRAGESIMO SEPTIMO.- El Comité de planeación estará integrado por un ingeniero y un arquitecto y tendrá como funciones:

Supervisar periódicamente el funcionamiento y las obras del condominio.

Cuidar el aspecto arquitectónico del núcleo habitacional, para que no se pierda su peculiar fisonomía arquitectónica.

Por lo tanto, supervisará todos los planos y proyectos de las construcciones que al efecto se planeen llevar a cabo en cada unidad.

### CAPITULO XIV

#### ADMINISTRADOR

##### (artículo 27)

CUADRAGESIMO OCTAVO.- La Administración física y directa del condominio, estará a cargo de un administrador que será electo por la mesa directiva, y que desempeñara su cargo, desde el momento de su nombramiento y hasta que tome posesión quien deba sustituirlo.

CUADRAGESIMO NOVENO.- El Administrador ejecutara los acuerdos de la Asamblea de propietarios y el comité directivo, salvo que estos organismos designen delegado especial.

QUINCUAGESIMO.- Los acuerdos del Administrador son obligatorios para los propietarios y únicamente podrán ser revocados por la Asamblea de propietarios o por la mesa directiva.

QUINCUAGESIMO PRIMERO.- El Administrador nombrará y removerá al personal empleado del condominio libremente sujetándose a criterios de eficiencia, productividad y honradez, salvo en los casos en que la mesa directiva o la Asamblea decidan lo contrario.

QUINCUAGESIMO SEGUNDO.- Las obligaciones del Administrador entre otras, serán las siguientes:

1. Llevará un reporte de registro de los acreedores.
2. La gestión eficiente de recursos humanos
3. No podrá autorizar aumentos y / o prestaciones e incentivos al personal, si no es aprobado en asamblea.
4. Realizara las labores de recaudación de cuotas de mantenimiento de forma eficiente.
5. Realizara programas de pagos



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

6. Realizara y aplicara programas de mantenimiento correctivo y preventivo de todas las áreas e instalaciones del condominio.
7. Cuidara y vigilara los bienes del condominio y los servicios comunes como Casa Club.
8. Promoverá la integración, organización y desarrollo de la comunidad, estando al pendiente del aseo, cuidado, servicio y vigilancia del inmueble, que estarán a cargo de los empleados que dependerán del propio Administrador.
9. Resolverá los problemas que surjan como motivo de la propia administración y ordenará las reparaciones ordinarias o extraordinarias que sean urgentes, y en caso de duda o que por su cuantía sea onerosa consultará a la mesa directiva.
10. Llevará la contabilidad de todo lo relacionado con ingresos y egresos, gastos, pagos e impuestos que originen el mantenimiento del condominio y Casa Club.
11. Realizará todos los actos de administración y de conservación.
12. Ejecutará los acuerdos de la Asamblea, salvo que esta última designe especialmente a otra persona.
13. Recaudara de los condóminos lo que a cada uno le corresponda aportar de las cuotas de mantenimiento, de administración y de reserva. (así como la recaudación de los recargos por morosidad y multas).
14. Efectuará los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de este reglamento.
15. Otorgará recibo a cada uno de los condóminos por la cantidad que hayan aportado, de cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y recargos.
16. Comunicara mensualmente a través de los medios de comunicación oficiales a los condóminos el estado financiero donde muestre una relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración. Un estado consolidado que muestre los estados de las aportaciones y las cuotas pendientes por cubrir y demás informes administrativos básicos.
17. Convocará a la Asamblea de Condóminos de acuerdo a sus facultades o del Comité de Vigilancia o de la mesa directiva llenando los requisitos que para el caso deban cumplirse.
18. Exigirá a los infractores que incurran en responsabilidad, violaciones u omisiones previstas en este Reglamento, el pago de los daños causados o el cumplimiento de las sanciones.
19. Cuidará de la debida observancia de las disposiciones de este Reglamento, así como de la Ley de la Materia.
20. Vigilara que la correspondencia de los propietarios se distribuya oportuna y eficazmente.
21. Operará todos los fondos a través de una cuenta bancaria a nombre de Condominio Horizontal el Bosque.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

22. Preparara el presupuesto de gastos comunales que será sometido a la consideración de la Asamblea anual.
23. Presentará una relación de ingresos y egresos mensual a la mesa directiva para su aprobación.
24. Presentará un balance mensual y anual a la Asamblea, que estará a disposición de los propietarios durante 15 días anteriores a la celebración de la misma.
25. Presentará primero a la mesa directiva para validación y luego a la Asamblea General, el informe general del ejercicio.
26. Mantendrá al corriente la contabilidad y la organización administrativa en general.
27. Llevará registro de los contratos de arrendamiento que celebren los propietarios, vigilando que dichos contratos no sean contrarios al Reglamento o a la Ley de la Materia. Debiendo estar previamente autorizados por el comité directivo y el comité de vigilancia.
28. Todas las demás no mencionadas en este reglamento que si se señalen su descriptivo de puesto.
29. Y en general, realizará las demás funciones y cumplirá con las obligaciones que se establezcan al tomar posesión de su cargo, de acuerdo con este Reglamento, con la Ley y con las demás disposiciones legales aplicables.
30. La administrado del condominio se asesorara de los servicios del comité de planeación y construcción, para efectuar la revisión periódica de condiciones generales y estabilidad de las unidades. En el caso de no existir dentro del comité un experto en esta materia, se podrá contratar los servicios de un despacho de arquitectos o ingenieros que inspeccione las obras que se ejecuten dentro del condominio, los honorarios causados serán pagados por el condómino que requiera dicha supervisión. **(acuerdo asamblea 2020).**

### CAPITULO XV

#### REPRESENTACION LEGAL

QUINCUAGESIMO TERCERO.- La Asamblea de condóminos queda investida de todas las facultades establecidas en los 3 tres primeros párrafos del articulo 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco del Código Civil del Estado de Jalisco y su correlativo el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cualquier otro código respectivo en materia federal en toda la República, pudiendo nombrar apoderados especiales o generales y sustituirlos con toda clase de facultades especiales y generales.

QUINCUAGESIMO CUARTO.- La MESA DIRECTIVA estará investida por las facultades previstas en los párrafos primero y segundo del artículo 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco del Código Civil del estado de Jalisco, pudiendo igualmente otorgar y revocar poderes generales o especiales, con todas las facultades que se requieran conforme a la Ley.

El presidente, el presidente suplente, tesorero, tendrán el 100% de las facultades legales, incluyendo la de dominio, para lo cual, antes de ejercer cualquier acto que requiera de la ejecución de estas facultades,



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDominio HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

deberá de existir acuerdo escrito por estos tres cargos, de lo contrario ninguno podrá ejercer los actos de dominio y adquisición de deuda.

QUINCUAGESIMO QUINTO.- El Administrador tendrá facultades de apoderado General para Pleitos y Cobranzas y para ejecutar Actos de Administración, en los términos de los párrafos 1º primero y 2º segundo del artículo 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco del Código Civil del estado de Jalisco y por lo mismo, tendrá todas las facultades generales y las que requieran clausula especial, de acuerdo con las facultades que le otorgue la Asamblea o la mesa directiva y en los términos de la Fracción I del Artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y por tanto, podrá girar, endosar, avalar y negociar cheques y títulos de crédito en cuanto se refieran exclusivamente a su encomienda como Administrador, debiendo informar de todo lo que firme, a LA MESA DIRECTIVA o a la Asamblea General.

El administrador no podrá negociar ningún tipo de préstamos, ni de condonación de deudas, esta será una facultad única de la mesa directiva.

### **CAPITULO XVI DE LOS SERVICIOS**

QUINCUAGESIMO SEXTO.- El Administrador del Condominio se asesorará de los servicios del Comité de Planeación y Construcción, para efectuar la revisión periódica de las condiciones generales y estabilidad de las unidades. No habiendo un profesionista experto dentro del comité de construcción se solicitarán los servicios de un despacho de arquitectos o ingenieros que inspeccione todas las obras que se necesite ejecutar, los honorarios serán pagados el condómino que requiera dicha supervisión.

De igual forma para cualquier otro tipo de asesoría en materia laboral, penal, civil, mercantil, financiera, técnica, electrónica, informática, fiscal, etc. el administrador se apoyará en primera instancia de LOS INTEGRANTES DE LA MESA DIRECTIVA, en ausencia de especialistas podrá contratar los servicios, previa aprobación de la mesa directiva.

QUINCUAGESIMO SEPTIMO.- Para ayudarse en sus funciones, el Administrador, nombrará un Conserje que se hará cargo de la limpieza, así como del reparto de la correspondencia, la atención a diferentes necesidades del condominio, como revisión de instalaciones, incluyendo Casa Club.

QUINCUAGESIMO OCTAVO.- El Administrador también nombrará jardineros o veladores que sean necesarios para el cumplimiento de su cometido y mantendrá siempre ocupados a los empleados y jardineros que se necesiten para la limpieza y el buen cuidado de las áreas comunes y estará al cuidado de prohibir la entrada a cualquier persona extraña, excepción hecha cuando exista autorización del condómino que sea visitado.

QUINCUAGESIMO NOVENO.- El conserje cuidará que el servicio de iluminación de las partes comunes sea encendido y apagado a las horas que para tal efecto fije el Administrador.

### **CAPITULO XVII PATRIMONIO y CUOTAS**

SEXAGESIMO.- Los propietarios pagarán las cuotas a su cargo en moneda nacional por mes adelantado, sin previo cobro o requerimiento de la oficina del Administrador.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

SEXAGESIMO PRIMERO.- En caso de que los propietarios no paguen las cuotas dentro de los 10 diez primeros días de cada mes, su importe causará al 7% de interés mensual, computado desde la fecha en que debieron hacer el pago y hasta la fecha en que paguen y sin perjuicio de cobro. (tasa de interés será compuesto).

SEXAGESIMO SEGUNDO.- El Administrador erogará los gastos de administración y pagará los gastos de mantenimiento y conservación de las partes de uso común, precisamente de las cuotas que paguen los propietarios.

SEXAGESIMO TERCERO.- En caso de que efectuados los gastos a que se refiere el punto anterior, quede un remanente, el Administrador lo aplicará al fondo de reserva, el cual deberá ser como mínimo, de dos meses de cuotas totales del condominio.

SEXAGESIMO CUARTO.- En caso de que la cantidad recaudada y la de reserva no alcancen a cubrir los gastos, el Administrador citará a una Asamblea extraordinaria de propietarios para que acuerden una cuota extraordinaria o aumente el monto de la cuota ordinaria.

### CAPITULO XVIII

#### DE LOS GASTOS, CUAOTAS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

SEXAGESIMO SEXTO.- La contribución de los condóminos para la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto de este reglamento y en caso de que no se cumpla con esta obligación, aparte de causar un interés del 7% SIETE por ciento mensual, será demandado y servirá como documento fundatorio de esta acción, el estado de liquidación de adeudos que vaya suscrita por el Administrador y por el Presidente de LA MESA DIRECTIVA, juntamente con los facturas pendientes de pago, así como la copia certificada del acta por virtud de la cual se acuerde la demanda judicial o bien por este Reglamento, en donde se demuestre claramente la violación del mismo, esta acción podrá ejercitarse a partir de que existan 6 meses pendientes.

SEXAGESIMO SEPTIMO.- El condómino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones, además de ser responsable de daños y perjuicios que cause a los demás podrá ser demandado para que se le obligue a vender su propiedad individual, inclusive en subasta pública. (LA REINCIDENCIA PARA QUE APLIQUE ESTA REGLA SERA DE SUMAR DOS JUICIOS CIVILES DE COBRO SIN IMPORTAR EL TIEMPO QUE HAYA TRANSCURRIDO ENTRE UN JUCIO Y OTRO.)

El ejercicio de esta acción será resuelta en Asamblea de Condóminos por un mínimo de 51% cincuenta y uno por ciento de los asistentes.

SEXAGESIMO OCTAVO.- Si quien no cumple estas obligaciones fuese un ocupante que no sea propietario, el Administrador determinará previo consentimiento del condómino, la desocupación de la Unidad y en caso de que el condómino se opusiere, se procederá contra este y su ocupante, en los términos del artículo anterior.

SEXAGESIMO NOVENO.- Son gastos comunes los siguientes:

- a) Los gastos de conservación y reposición de cualquier naturaleza que ameriten las diversas partes de la propiedad común del inmueble.
- b) Los sueldos, salarios, honorarios, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y de servicio, así como los honorarios del administrador y cualquier otro gasto legítimo.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

- c) El consumo de agua que alimenta a todas las partes comunes, conservación y limpieza del inmueble.
- d) La previsión para utensilios y material necesario para la conservación y limpieza del inmueble.
- e) Los impuestos, cuotas, contribuciones, que de cualquier manera graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común. (Esto no incluye el impuesto predial que cada condómino debe pagar por su unidad individual)
- f) Las obras nuevas autorizadas por todos los condóminos.
- g) Las innovaciones y mejoras en general, autorizadas por todos los condóminos.
- h) Y en general, los gastos de reconstrucción, mantenimiento, reposición y reparación en los casos de destrucción parcial o deterioro de las partes comunes de condominio.
- i) Energía eléctrica para áreas comunes.
- j) Gastos de video vigilancia

SEPTUAGESIMO.- Lo no previsto en este Reglamento, se decidirá con acuerdo a la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, con la ley y con la costumbre, y lo acordado en las actas de asambleas ordinarias y extraordinarias notariadas.

SEPTUAGESIMO PRIMERO.- En los casos de controversias entre los propietarios del condominio, o de estos con el administrador, por la aplicación de este Reglamento, se acudirá a la mesa directiva y la decisión de éste será obligatoria para las partes en controversia.

SEPTUAGESIMO SEGUNDO.- A falta de un acuerdo, referido en el párrafo anterior, entre dos o mas condóminos y el administrador o en su caso la mesa directiva y el mismo sea de suma importancia para el beneficio del condominio, la Asamblea puede resolver que se someta a los juzgados competentes en la materia.

SEPTUAGESIMO TERCERO.- En caso de que una de las partes en controversia sea miembro de la mesa directiva, será sustituido para ese caso por un suplente, en caso de que este también lo sea, la Asamblea nombrará una persona para que integre su cargo dentro de la mesa directiva para ese único caso.

### CAPITULO XIX

#### DE LOS GRAVAMENES

SEPTUAGESIMO CUARTO.- Los gravámenes son divisibles por cada una de las diferentes unidades de condominio y consecuentemente cada condómino responderá solo del gravamen que corresponda a su exclusiva propiedad individual.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

SEPTUAGESIMO QUINTO.- Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de su gravamen se tendrá por no puesta.

### CAPITULO XX

#### INQUILINOS Y DEMAS OCUPANTES (arrendatarios)

SEPTUAGESIMO SEXTO.- Los propietarios o condóminos que entreguen en arrendamiento, comodato, o bajo cualquier otro título sus unidades o terrenos de propiedad privada a terceras personas, estarán obligados a comunicarlo al administrador y a otorgarle copia del contrato de arrendamiento con expediente personal del inquilino, y a su vez el administrador de inmediato les proporcione al inquilino un ejemplar del reglamento y les advierta sus derechos y obligaciones que adquieren por ese solo hecho.

SEPTUAGESIMO SEPTIMO.- En los contratos de arrendamiento deberá especificarse que si el inquilino no cumple con las disposiciones de este reglamento podrá darse por rescindido anticipadamente, sin que esto libere al propietario de la obligación de cubrir las cantidades que le correspondan por concepto de cuotas o por cualquier otra causa originada por la violación de este reglamento. En caso que los inquilinos sean personas reincidentes de faltas al reglamento se podrá votar en asamblea ordinaria o extraordinaria para su expulsión inmediata del condominio, informando al propietario para que, rescinda su contrato de manera inmediata, y se proceda al desalojo inmediato por parte del propietario, en caso de omisión por parte del propietario a la expulsión del inquilino en un plazo no mayor a 3 meses de que se le notifique por escrito, se suspenderán todos los servicios del inquilino de manera inmediata. Cabe señalar que en caso de ser necesario todo gasto judicial de desalojo será a cuenta del propietario.

### CAPITULO XXI

#### "SANCIONES"

SEPTUAGESIMO OCTAVO.- El Administrador deberá llamar la atención al propietario o residente que cometa una falta al reglamento de manera verbal o escrita según la gravedad.

SEPTUAGESIMO NOVENO.- La mesa directiva amonestará a través de la administradora vía escrita al residente que reincida en falta cometida.

OCTAGESIMO.- El condómino que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que cometa faltas, o bien viole de alguna manera el reglamento, además de la sanción que se le imponga de acuerdo con el mismo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás propietarios, al condominio, o a terceros, sin perjuicio de la acción civil o penal que origine el acto u omisión.

#### CASOS Y PROTOCOLOS QUE APLICAN PARA LA EJECUCION DE SANCIONES Y COBROS:

- a) El incumplir cualquiera de las obligaciones y normativas del presente reglamento
- b) **INFRACCIONES AL REGLAMENTO:** La administradora al detectar una falta (esta detección será a través de guardias, personal, cámaras, fotos, quejas de vecinos), deberá de enviar por escrito al condómino infractor donde señale la falta, (en la medida de lo posible se le deberá de adjuntar evidencia como



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026

VERSION 03

FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

fotos y videos para soportar la infracción), para que este ultimo corrija de inmediato la falta sin que aplique multa económica (con el propósito de conciliar la infracción). En caso que el condominio infractor reincida por segunda vez la misma falta, la administradora enviara escrito adjuntando la factura por el concepto e importe de la multa derivada de la infracción. La cual el infractor deberá de cubrir en un plazo no mayor a 5 días hábiles, a partir de que le fue notificado, de NO cubrir el pago de la multa, se le aplicara a la multa un recargo del 3% mensual hasta su liquidación.

- c) **MOROSIDAD EN PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO: (ACUERDO ASAMBLEA 2021)** El no cubrir las cuotas de mantenimiento a mas tardar el día 10 de cada mes, se aplicara un recargo del 7% mismos que deberá de cubrir a mas tardar el día ultimo de mes. De NO ser así, el siguiente mes el recargo se le convertirá en capital al cual, se le aplicara en ese segundo mes otro 7 % y así subsecuentemente hasta que cubra los recargos vencidos. Cabe señalar que el condómino que pague su cuota después del día 10 de mes pero dentro del mes, aun así, quedara obligado a cubrir el recargo del 7 %.

En el caso de propietarios o condóminos que no cubran sus cuotas o recargos **de 3 TRES MESES DE MOROSIDAD**, se les serán **SUSPENDIDOS TODOS LOS SERVICIOS**, como recolección de basura, TAG de acceso, uso de casa club, acceso se GAS, esto hasta que liquide en su totalidad las cuotas y recargos por morosidad.

En el caso de propietarios o condominios que presenten **6 SEIS MESES DE MOROSIDAD**, seguirá aplicando lo señalado en el párrafo anterior, mas aparte se **INICIARA ACCION JUDICIAL**, para el cobro JUDICIAL de las cuotas y recargos, dichas acciones judiciales tendrán como propósito el hipotecar la finca para la adjudicación de propiedad a **favor del CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC**, hasta el remate de propiedad para efecto de cubrir todos los adeudos generados por morosidad mas gastos y costas jurídicas que se generen por el juicio.

### CONDONACIONES DE CUOTAS Y RECARGOS:

Ningún miembro de la mesa directiva ni la administrador, podrán condonar cuotas, recargos por morosidad en los pagos de mantenimiento, ya que estos son vitales se ingresen en los tiempos para no afectar las obligaciones de pagos del condominio a sus acreedores. Cabe señalar que residentes que presenten alguna situación económica extraordinaria y requieran algún tipo de consideración en los periodos de pagos de una forma TEMPORAL, el residente deberá de presentar un escrito dirigido a la mesa directiva, donde exponga las razones, que sustenten su petición debiendo presentar las evidencias que lo avalen, una vez presentado este escrito al administrador, deberá de exponer el caso en la junta mensual directiva siguiente, para que la mesa analice el caso y se vote si se aprueba o no la petición del residente moroso.

OCTAGESIMO PRIMERA.- Cualquier miembro LA MESA DIRECTIVA, e inclusive el propio Administrador, podrá ser destituido cuando se compruebe que ha incurrido en falta grave y que vaya en contra de los intereses del condominio, del reglamento o de algún condómino; y este procedimiento consistirá en que ella mesa directiva nombrará una comisión investigadora que emitirá un dictamen dentro de 5 cinco días, pasados los cuales la mesa directiva oirá al presunto afectado y posteriormente la Asamblea decidirá lo conducente a la destitución del puesto de que se trate, reservándose el derecho de aplicar otro tipo de sanciones judiciales en materia civil o penal a que se haga acreedor.



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDOMINIO HORIZONTAL EL BOSQUE AC

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026

### CAPITULO XXII

#### NORMAS PARA LA COMPRA-VENTA O CESION DE DERECHOS DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

OCTAGESIMO SEGUNDO.-EL PROPIETARIO QUE INICIE PROCESO DE VENTA; deberá de informar de inmediato y por escrito a la administracion de la intención y promoción de venta de su propiedad.

OCTAGESIMO TERCERO.- Los condóminos individual o colectivamente se reservan el derecho al tanto, que podrán hacer efectivo en un plazo no mayor a 7 siete días naturales contados a partir de la fecha de la Asamblea.

OCTAGESIMO CUARTO.- Lo mismo se observará para el caso de que alguna de las propiedades quiera ser entregada a favor de terceros para su uso y disfrute, en alguna de las formas establecidas por la ley.

OCTAGESIMO QUINTO.- Todas las multas, y recargos señalados en este reglamento podrán ser revisables y ajustables el las asambleas.

#### ESTATUTOS LEGALES QUE REGULAN Y SANCIONAN EL PRESENTE REGLAMENTO:

TODOS LOS ARTICULOS, INCISOS Y JURISPRUDENCIAS QUE APLIQUEN DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO VIGENTE AL MOMENTO DE CUALQUIER CONTROVERSIA.

TODOS LOS ARTICULOS, INCISOS Y JURISPRUDENCIAS QUE APLIQUEN EN LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE JALISCO, VIGENTE AL MOMENTO DE CUALQUIER CONTROVERSIA.

CUALQUIER OTRA LEY EN MATERIA MUNICIPAL, ESTATAL O FEDERAL QUE APLIQUE

#### AUTORIZO ASAMBELA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIO HORIZONTAL DEL BOSQUE

25 ENERO 2026

Javier Arturo Becerra López

**Presidente**

Cesar Alfredo Peña Castellanos

**Presidente Suplente**

Ruth Cecilia Martin Gutiérrez

**Tesorera**

Francisco Javier Munguia Padilla

**Secretario**

Salvador Govea Silva

**Comité de vigilancia**

José de Jesús Macias Gudiño

**Comité de vigilancia**

Dolores Corona Santana

**Comité de vigilancia**

Lucero Guadalupe Gomez Barajas

**Administradora**



# REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN JURIDICO

## CONDominio HORIZONTAL EL BOSQUE AC

---

FECHA ULTIMA REVISION MESA DIRECTIVA 7 ENERO 2026  
VERSION 03  
FECHA DE ASAMBLEA DE APROBACION; 25 DE ENERO 2026