



PROTOCOLO DE SEGURIDAD Y CONTROL DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO PLAYAS DEL CONCHAL Consejo Directivo 2024-2026

1. INTRODUCCIÓN

El presente protocolo establece los lineamientos de **registro, control y supervisión** de unidades privadas que operen bajo la modalidad de **arrendamiento temporal a través de plataformas digitales** como AirB&B y similares dentro del Fraccionamiento Playas del Conchal.

Este protocolo tiene como objetivo **garantizar la seguridad, el orden y la convivencia pacífica**, regulando el **ingreso y estancia de visitantes temporales** mediante un procedimiento estricto de autorización y monitoreo.

El incumplimiento de este protocolo será motivo de **sanciones administrativas y económicas**, conforme al Reglamento del Fraccionamiento, al Reglamento de Seguridad, y las disposiciones del Consejo Directivo.

2. CONDUCTA GENERAL

- I. **Registro obligatorio:** Toda unidad privada que desee operar bajo la modalidad de AirB&B debe **registrarse previamente** en la Gerencia Administrativa.
- II. **Responsabilidad del propietario:** El propietario es **plenamente responsable** de la conducta de sus huéspedes y del cumplimiento de las normas del fraccionamiento.
- III. **Aviso previo obligatorio:** Todo arrendamiento temporal debe ser notificado a la Gerencia Administrativa **con al menos 24 horas de anticipación**.
- IV. **Control de ingreso:** Los huéspedes solo podrán ingresar por el **carril de visitas** y deberán someterse a los procedimientos de identificación y revisión vehicular. No se permite el uso de QR o Código de acceso.
- V. Las Gerencias de las Torres y Conjuntos, tienen prohibido generar QR o códigos de acceso a las unidades privadas que administren para que ingresen sin ningún tipo de control de seguridad. Están obligadas a cumplir con el mismo protocolo que se encuentra dictado de manera general para todos los residentes.
- VI. **Sanciones por incumplimiento:** Cualquier violación a este protocolo será motivo de **sanción administrativa y económica**, pudiendo incluso revocarse la autorización para operar bajo esta modalidad.

3. REGISTRO Y AUTORIZACIÓN DE UNIDAD PRIVATIVA

3.1 Requisitos para el Registro

Para que una unidad privada sea autorizada para operar bajo la modalidad de arrendamiento temporal, el propietario o Administrador de la Torre o Conjunto, deberá presentar en la Gerencia Administrativa:

1. **Formato de Registro de Unidad Privativa para AirB&B** (Anexo 1)
2. **Copia de identificación oficial** (INE o Pasaporte) del propietario.
3. **Copia de escrituras de la propiedad** o documento que acredite la titularidad.
4. **Poder notarial**, en caso de que la gestión sea realizada por un apoderado legal.
5. **Declaración de aceptación del protocolo y reglas de operación**.
6. **Confirmación de que la unidad no tiene adeudos ni sanciones administrativas pendientes**.

3.2 Procedimiento de Registro

- 3 La Gerencia Administrativa revisará los documentos y validará el cumplimiento de los requisitos.
- 3 Se emitirá un **Folio de Registro de Unidad AirB&B**, con el cual se identificará la propiedad en los registros del fraccionamiento.
- 3 Se notificará al propietario si la solicitud ha sido **aprobada o rechazada**, especificando los motivos en caso de denegación.



4. PROCESO DE AUTORIZACIÓN PARA INGRESO DE HUÉSPEDES

4.1 Aviso de Arrendamiento Temporal

Para cada estancia, el propietario deberá enviar a la Gerencia Administrativa, con **mínimo 24 horas de anticipación**, el **Formato de Aviso de Arrendamiento** (Anexo 2), el cual debe incluir:

1. Nombre del propietario y datos de la unidad privativa.
2. Fechas de ingreso y salida de los huéspedes.
3. Lista completa de personas autorizadas a ingresar, especificando adultos y menores de edad.
4. Lista de vehículos autorizados (placas, marca, modelo y color).
5. Copia de identificaciones oficiales de los huéspedes.
6. Copia de tarjeta de circulación y reporte REPUVEH de los vehículos.

4.2 Evaluación y Autorización

La Gerencia Administrativa revisará la solicitud y documentos adjuntos. En caso de cumplimiento, se emitirá el **Aviso de Autorización de Ingreso AirB&B** (Anexo 3). La autorización será enviada al **Encargado de Seguridad y Control de Acceso** en las casetas para su conocimiento y cumplimiento del protocolo de ingreso.

5. CONTROL DE ACCESO EN CASETAS DE SEGURIDAD

5.1 Procedimiento de Ingreso de Huéspedes.

- I) El guardia cotejará en la caseta la identificación de los huéspedes con la lista autorizada.
- II) Se verificará que los datos de los vehículos coincidan con los registrados en el aviso de arrendamiento.
- III) Se realizará la inspección vehicular de rutina, incluyendo la revisión de cajuela.
- IV) Si todo está en orden, **se permitirá el acceso** y se registrará el ingreso en el sistema de control.
- V) Si hay **inconsistencias en la información** (personas o vehículos no autorizados), **se negará el acceso** y se notificará al propietario y a la Gerencia Administrativa.

5.2 Motivos para Denegar el Ingreso

El ingreso será **denegado** en los siguientes casos:

1. Documentación incompleta o inconsistente con la autorización registrada.
2. Personas o vehículos no autorizados en la lista enviada.
3. Uso de QR o Código de acceso (Neurona Pro) o TAG vehicular prestado para intentar eludir el control de acceso.
4. Residentes con adeudos o sanciones administrativas pendientes.
5. Huéspedes que se presenten en estado de ebriedad o bajo efectos de drogas.
6. Vehículos con reporte de robo o placas irregulares detectadas en REPUVEH.

6. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y REGLAS DE CONVIVENCIA

- I. El propietario es responsable de cualquier falta al reglamento cometida por sus huéspedes.
- II. Los huéspedes deberán respetar las normas de convivencia establecidas, incluyendo:
- III. No exceder el número máximo de ocupantes permitido en la unidad.



PROTOCOLO DE SEGURIDAD Y CONTROL DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO PLAYAS DEL CONCHAL Consejo Directivo 2024-2026

- IV. **No realizar fiestas ni eventos masivos** en la propiedad.
- V. **No exceder los límites de ruido establecidos en el reglamento.**
- VI. **No estacionar vehículos en áreas prohibidas ni invadir accesos vecinos.**
- VII. **No ingresar con armas, drogas o sustancias prohibidas.**
- VIII. **No estacionar remolques en calles y avenidas.**
- IX. **Cualquier incidente será reportado al propietario**, quien deberá asumir las consecuencias y sanciones aplicables.

7. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL PROTOCOLO

7.1 Para Propietarios:

Primera falta: Advertencia por escrito y multa económica.

Segunda falta: Multa económica y suspensión del derecho a operar la unidad como AirB&B por 1 mes. **Tercera**

falta: Multa Económica mayor impuesta por el Consejo Directivo y suspensión del derecho a operar la unidad como AirB&B por 1 mes.

7.2 Para Huéspedes:

Expulsión inmediata del fraccionamiento en caso de conducta violenta o incumplimiento grave.

Prohibición de ingreso futuro al fraccionamiento.

8. INCONFORMIDADES Y QUEJAS

1. Presentar la queja por escrito a través de la app Kompuerta o en la Gerencia Administrativa.
2. La Gerencia tiene tres días hábiles para responder la queja o inconformidad.
3. Si la respuesta de la Gerencia no hay conformidad o no ha sido atendida, podrá apelar ante el Consejo Directivo la respuesta, quien revisará la queja y la determinación de la Gerencia, y podrá confirmar o revocar la respuesta.

9. PREGUNTAS FRECUENTES (FAQS)

¿Los huéspedes pueden ingresar por el carril de residentes?

No. Todos los huéspedes deben ingresar **únicamente por el carril de visitas.**

¿Qué pasa si no aviso con 24 horas de anticipación?

El ingreso será **denegado** y el propietario deberá regularizar la situación ante la Gerencia Administrativa en un día hábil.

¿Puedo generar QR o código de acceso mediante NEURONA PRO para mis huéspedes?

No. **Está prohibido generar QR o códigos** para visitantes de AirB&B.

¿Puedo tramitar mis ingresos Airb&B los domingos?

No. Todo trámite ante la Gerencia administrativa requiere de 24 horas de anticipación y se tiene días y horas hábiles de Lunes a Viernes de 9am a 5pm y los Sabados de 9am a 1pm

10. ANEXOS

- I. Alta de Unidad Privativa como AirB&B
- II. Autorización de Ingreso a Visitantes Airb&B
- III. Aviso de arrendamiento temporal AirB&B

Solicitud de Registro de Unidad Privativa para Servicios AirB&B y Similares**GERENCIA ADMINISTRATIVA
P R E S E N T E:**

El que suscribe C. _____, propietario de la unidad privativa ubicada en la calle: _____ lote: _____ y manzana: _____ Torre/Condominio: _____, Departamento: _____ de este fraccionamiento, manifiesto a usted, que es mi deseo que la citada propiedad sea registrada para prestar servicios de hospedaje temporal AirB&B y similares, por lo que, declaro estar enterado, de que las siguientes conductas deben de respetarse dentro del fraccionamiento:

A) Estacionamiento y Vehículos:

- No se permite invadir de lado y lado las calles con vehículos de huéspedes, de manera que dificulten las maniobras de circulación para otros vehículos, camiones de basura o servicios.
- No se permite estacionar remolques en las calles, avenidas y terrenos ajenos.
- No se permite circular a exceso de velocidad por encima de **40 km/h dentro del fraccionamiento**.
- Ingresar por el carril de visitas, sin negarse a la revisión de cajuela y respetar los protocolos de ingreso para el acceso al fraccionamiento.
- No se permite estacionar en carriles de entrada y salida del fraccionamiento, ni entrar y salir a exceso de velocidad.

B) Ruido y Música:

- No se permite música que supere los **55 decibeles en turno diurno** ni los **50 decibeles en turno nocturno** conforme al reglamento

C) Basura y Limpieza:

- * No se permite tirar basura en lotes vecinos ni dejar basura en las calles.
- * La basura se saca los días Martes, Jueves y Sabados en un Bote con Bolsa y debidamente tapado para evitar que la fauna y los vientos los desordenen.

D) Reuniones de convivencia:

- No se permite cerrar calles para fiestas ni detonar artefactos o cuetes por ningún motivo.
- No se permite rentar el inmueble como salon de fiesta simulando un arrendamiento AirB&B.
- Respetar los decibeles establecidos en el reglamento para escuchar musica.

E) Seguridad y Prohibiciones:

- No se permite el ingreso con armas de ningún tipo.
- No se permite el ingreso ni el consumo de drogas.
- No se permite alterar el orden público ni hacer escandalos dentro del fraccionamiento.
- No se permiten conductas agresivas, faltas de respeto y a la moral, ni molestar a los vecinos.
- No se permite ingerir bebidas alcoholicas en la vía pública.

F) Acceso y Ocupación:

- Únicamente las personas registradas podrán entrar a la unidad privativa. **No podrán improvisarse invitaciones adicionales ni ingresar personas no registradas, incluso para celebraciones.**
- No rebasar el número de personas respecto de la capacidad de la unidad privativa.

G) Neurona Pro:

- Las unidades privativas no cuentan con la posibilidad de usar la aplicación para generar QR o Código de Acceso Numérico para ingreso sin revisión por protocolo de seguridad.
- Todo ingreso se hace por el carril de visitas y cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos y protocolos de ingreso. El guardia puede negar el acceso si se incurre en errores u omisiones.
- En caso de las Torres, el administrador no debe generar QR o Código de Acceso numérico a los visitantes de unidades privativas que formen parte de sus departamentos. Deberán indicar que su ingreso es por carril de visitantes.

La inobservancia de lo anterior es falta grave a la seguridad del fraccionamiento y causa multa.

H) Aviso de Arrendamiento:

- Enviar Aviso de arrendamiento al correo: gerencia.administrativa@playasdelconchal.com 24 horas antes de la llegada de sus visitantes, con la documentación verificada, completa y debidamente firmada por el propietario o su apoderado legal.
- **El apoderado legal deberá presentar la carta poder notariada con poder de dominio** que lo autoriza a gestionar todo lo relacionado al proceso de arrendamiento temporal ante la gerencia administrativa.
- De no cumplir con toda la documentación en regla y con el aviso 24 horas antes de que ocurra el arrendamiento, no se permitirá el ingreso de las personas al fraccionamiento. En fin de semana solo se recibirá el aviso de arrendamiento y sus documentales documentación hasta las 12:00 pm.
- Las Torres, siguen el mismo trámite y reglas que los residentes y sus unidades privativas a través de el administrador de la torre.

I) Motivos para denegar el ingreso de los visitantes.

- Si la documentación de las personas y vehículos no coinciden durante su ingreso en la caseta de control de acceso, con el aviso que fue hecho del conocimiento por el propietario a la gerencia administrativa del fraccionamiento, será causa de negar el ingreso.
- Estar atrasado en sus cuotas de mantenimiento, no haber cubierto multas y/o estar sancionado por alguna infracción cometida por sus huéspedes al reglamento, será causa de negar el ingreso.
- No dar aviso con 24 horas de anticipación, del arrendamiento de la unidad privativa que presta los servicios de AirB&B o similar, para ser revisado por la Gerencia Administrativa.
- Conducirse los visitantes con prepotencia y faltas de respeto al personal de control de acceso y con los funcionarios del fraccionamiento.
- No acatar los protocolos de seguridad en el ingreso o causar molestias y desorden dentro del fraccionamiento.
- Detectar que un visitante por AirB&B ingresa con un QR al fraccionamiento o un TAG vehicular prestado suplantando otro vehículo. Esto está prohibido y es falta grave a la seguridad.
- Detectar en la inspección vehicular armas o drogas.
- No se permitirá el ingreso de un visitante en estado de ebriedad manejando un vehículo.
- Violar los estatutos y el reglamento del fraccionamiento en cualquiera de sus artículos, ya sea por el propietario, apoderado legal autorizado o sus visitantes, incluyendo a las anteriores citadas.

En conocimiento de lo anterior, manifiesto:

- I) Estoy de acuerdo con cada uno de lo antes establecido y me comprometo sujetarme al cumplimiento cabal del reglamento del fraccionamiento e informar de ello a mis visitas.
- II) Estoy de acuerdo que cualquier violación por parte del propietario, apoderado legal, o visitante; a las disposiciones aquí establecidas para la unidad privativa que estoy solicitando opere bajo la modalidad de AirB&B o similar dentro del fraccionamiento, son causa de sanciones económicas y administrativas. En caso de reincidencia, estoy de acuerdo en que me sean aplicadas las sanciones determinadas por el Consejo Directivo, conforme a sus facultades establecidas en los estatutos y el propio reglamento.

Sin otro particular, agradeceré se proceda al registro de mi unidad privativa para identificarla en sus registros para operar bajo la modalidad de plataformas de arrendamiento temporal tipo AirB&B y similares.

A T E N T A M E N T E

Nombre y firma Propietario

****adjuntar copia de INE, Escrituras que acrediten la propiedad de la unidad privativa, Poder notarial en caso de que sea a través de un apoderado legal.**



ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DEL FRACCIONAMIENTO
PLAYAS DEL CONCHAL 1ª Y 2ª ETAPAS, A.C.

Aviso de arrendamiento temporal por AirB&B o similares

Gerencia Administrativa

P R E S E N T E:

Por del presente, me permito dar aviso del arrendamiento temporal de mi propiedad que tengo registrada para servicios de plataforma AirB&B o Similares, identificada con los siguientes datos:

Ubicación Unidad Privativa: Calle:	_____	Lote::	_____	Manzana:	_____
Condominio/Torre:	_____	Departamento:	_____	Teléfono de Contacto:	_____
Nombre del Propietario:	_____	Email:	_____		

Así mismo, y en cumplimiento a los protocolos de seguridad establecidos para el control de ingreso al fraccionamiento para los visitantes, tengo a bien informarle del ingreso de personas, vehículos y mascotas autorizadas para ocupar mi propiedad, como a continuación se detalla:

Fecha de CheckIn:	_____	Fecha de CheckOut:	_____	No. Personas Autorizadas:	_____
Nombre de Visitante Autorizado		Especificar Adulto Menor		Se identificará con	
1.	_____				_____
2.	_____				_____
3.	_____				_____
4.	_____				_____
5.	_____				_____
6.	_____				_____
7.	_____				_____
8.	_____				_____
9.	_____				_____
10.	_____				_____
11.	_____				_____
12.	_____				_____
13.	_____				_____
14.	_____				_____
15.	_____				_____

Datos de Vehículos que ingresan			
Placas:	_____	Marca:	_____
		Modelo:	_____
		Color:	_____
Placas:	_____	Marca:	_____
		Modelo:	_____
		Color:	_____
Placas:	_____	Marca:	_____
		Modelo:	_____
		Color:	_____



**ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DEL FRACCIONAMIENTO
PLAYAS DEL CONCHAL 1ª Y 2ª ETAPAS, A.C.**

Otro Medio de Llegada: _____

Por lo anterior, le estoy enviando a usted copia de las documentales de Identificación de las personas y vehículos antes relacionados, y que manifiesto bajo protesta de decir verdad, revisé a entera satisfacción y que los vehículos no cuentan con reporte de robo, ni existen datos falsos. En caso de que al ingresar se detecte alguna inconsistencia con las identificaciones de las personas y/o de los vehículos, debe denegarse su ingreso al fraccionamiento.

Documentación Adjunta:

- Copias de identificaciones oficiales (INE, Pasaporte o Licencia).
- Copia de tarjeta de circulación y foto de las placas del vehículo.
- Copia del reporte REPUVEH de los vehículos.

Es importante señalar, que a los visitantes les hice saber, acerca de las reglas de convivencia y seguridad que se encuentran establecidas en el Reglamento del fraccionamiento, como lo son de manera enunciativa más no limitativa: I) *No ensuciar las calles*; II) *No estacionar Remolques en calles, Avenidas y en terrenos ajenos*; III) *No estacionar vehículos en entradas vehiculares de los vecinos*; IV) *respetar los decibeles del volumen de musica establecidos en el reglamento*; V) *no introducir armas de fuego, explosivos, ni drogas*; VI) *No usar el inmueble como salon de fiestas*; VII) *no detonar cuetes ni petardos*; VIII) *En general tener buena conducta sin causar molestias a los vecinos*, entre otras reglas.

Le solicito sea tan amable de revisar esta solicitud y sus documentales, y de no existir observación alguna en cumplimiento al procedimiento establecido, agradeceré proceder a la atención del presente recurso suscribiendolo a los _____ días del mes de _____ del año 2025.

A T E N T A M E N T E

Nombre y Firma

***La presente solicitud y los documentos adjuntos deben ser enviados vía correo electrónico a:**
gerencia.administrativa@playasdelconchal.com



PROTOCOLO DE SEGURIDAD Y CONTROL DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO PLAYAS DEL CONCHAL

Consejo Directivo 2024-2026

CARTA DE BIENVENIDA PARA EL HUESPED

Estimado Huesped,

¡Bienvenido a Playas del Conchal! Nos alegra que nos visites y deseamos que tu estancia sea cómoda, segura y tranquila.

Para garantizar un ingreso ágil y conforme al protocolo de seguridad del fraccionamiento, te pedimos leer y seguir atentamente las siguientes indicaciones:

INSTRUCCIONES PARA TU INGRESO AL FRACCIONAMIENTO

1. **Todo ingreso de Airb&B se realiza por la caseta ALFA.** El fraccionamiento tiene tres entradas (*Omega, Beta y Alfa*), pero para los huéspedes Airb&B, los ingresos y salidas se hacen por el carril de visitas de la caseta Alfa. Esta caseta la identificas porque su construcción tiene forma de la proa de un barco (triangular) y un letrero grande que dice Playas del Conchal. Se encuentra a la orilla del boulevard Boca del Rio – Anton lizarido en la zona conocida como (La matoza).
2. **Al llegar a la caseta de acceso ALFA:**
 - Deberás **acercarte al tótem** ubicado junto al carril de ingreso.
 - En la pantalla, selecciona la opción “**Oficina Administrativa**” para realizar la llamada.
 - Esa llamada será atendida por el **guardia de seguridad**, quien ya ha sido notificado de tu llegada como huésped **Airb&b**.
 - También tienes a tu disposición tocar el boton de ayuda en el totem que te comunicará a la caseta del guardia para pedirle asistencia.
3. **Identifícate correctamente:**
 - Indica al guardia que eres **huésped Airbnb**.
 - Presenta una **identificación oficial** (INE o pasaporte).
 - El guardia validará tus datos y **autorizará tu ingreso** conforme al registro proporcionado previamente por el anfitrión.
 - Si tu identificación y los vehículos no coinciden con la información enviada por tu anfitrión, el acceso será negado.

Importante: No debes seleccionar el domicilio de tu anfitrión ni tocar otros domicilios. Toda autorización se gestiona a través del personal de seguridad, quienes podrán asistirte en cuanto te comuniques con ellos en el totem seleccionando “Oficina Administrativa” y digas “Hola soy huesped AirB&B y requiero ingresar”.

SALIDAS Y REINGRESOS DURANTE TU ESTANCIA

- Si necesitas **salir del fraccionamiento**, acércate al **carril de salida donde está el guardia**, quien abrirá la salida después de validarte, solo indícale que eres husped AirB&B y en que domicilio de estas quedando.



PROTOCOLO DE SEGURIDAD Y CONTROL DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO PLAYAS DEL CONCHAL

Consejo Directivo 2024-2026

- Al **regresar al fraccionamiento para volver a ingresar**, deberás repetir el procedimiento de ingreso:
 - Acércate al **tótem**.
 - Llama nuevamente a **“Oficina Administrativa”**
 - Indica que eres huésped **Airb&b** y presenta tu identificación si es requerida.
 - Recuerda que no es permitido ingresar con acompañantes que no fueron registrados previamente. Esto es causa de negativa de ingreso por el guardia.

NORMAS GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO

Te pedimos tu colaboración para respetar las siguientes normas, que ayudan a mantener la buena convivencia entre residentes y visitantes:

- Velocidad máxima dentro del fraccionamiento: 40 km/h.
- Evita música o ruidos fuertes que pueda causar molestia a los vecinos, especialmente después de las 10:00 p.m.
- No se permite fumar ni consumir bebidas alcohólicas en áreas comunes.
- Respetar la privacidad de los vecinos.
- Sacar la basura únicamente en los horarios indicados por tu anfitrión.
- Utilizar el estacionamiento asignado.
- No pongas vehículos que causen bloqueos de calles, o de garages vecinos
- Los remolques no son permitido estacionarlos en las calles y avenidas principales
- Circular con precaución dentro del fraccionamiento, queremos evitar accidentes, hay fauna silvestre como tlacuaches, liebres, aves, armadillos, tuzas, cangrejos, etc. Debemos cuidarlos siempre porque son nuestros vecinos y somos una comunidad que los respeta y los protege.

GRACIAS POR TU COMPRENSIÓN

Recuerda que estás ingresando a una comunidad residencial donde viven muchas familias de manera permanente. Tu cooperación es clave para preservar la seguridad y tranquilidad de todos.

Para cualquier duda, puedes contactar a tu anfitrión o consultar con el guardia de caseta.

¡Queremos que Disfrutes tu estancia!

Atentamente,

Fraccionamiento Playas del Conchal