

Reglamento interno de construcción

- I. *DISPOSICIONES GENERALES*
- II. *REQUISITOS PARA INICIAR LA OBRA*
- III. *DURANTE EL PROCESO DE LA OBRA*
- IV. *HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS*
- V. *CONSERVACIÓN, ÁREAS VERDES Y VIALIDAD DURANTE LA
CONSTRUCCIÓN*
- VI. *TRANSITORIOS*

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO. - Para los efectos de este Reglamento Interno de Construcción de la Asociación de Colonos "PIAMONTE", (Próximo a constituirse) se entenderá por:

1. FRACCIONAMIENTO.- "El desarrollo PIAMONTE RESIDENCIAL"
2. ASOCIACION. - La Asociación de Colonos de "PIAMONTE RESIDENCIAL" (Próximo a constituirse)
3. COMITÉ TÉCNICO. - El Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos "PIAMONTE RESIDENCIAL". (Próximo a constituirse)
4. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. - El Reglamento Interno de Construcción de "PIAMONTE RESIDENCIAL".

ARTÍCULO SEGUNDO. - Las disposiciones de este reglamento son aplicables para todo tipo de construcción, reparación, modificación, ampliación y conservación que se ejecuten o pretendan ejecutar por los actuales o futuros colonos.

ARTICULO TERCERO. Todas las construcciones, obras y servicios, independientemente de su naturaleza, se sujetarán a la normatividad municipal de construcciones y uso de suelo autorizado por el Ayuntamiento de Mazamitla, Jalisco, así como la normatividad del Estado de Jalisco y de la Federación en los ámbitos concernientes.

ARTICULO CUARTO. - Este reglamento es obligatorio para todos los adquirentes de los lotes del Fraccionamiento y forma parte integral del contrato de promesa de venta y/o escritura que se celebra con el comprador.

ARTICULO QUINTO. -La calidad del proyecto arquitectónico y el estricto apego al Proyecto Ejecutivo serán un elemento esencial para aumentar la plusvalía y conservar la estética de todo el conjunto, por lo que, en consecuencia, deberá ser aprobado por el Comité Técnico de Construcción.

ARTÍCULO SEXTO. - Las propiedades podrán fusionarse para constituirse en una sola de mayor superficie, quedando estrictamente prohibido la SUBDIVISION para construir más de una vivienda por propiedad.

ARTÍCULO SÉPTIMO. En caso de que las obras de construcción, no se inicien en forma inmediata, y con el propósito de que el desarrollo conserve armonía visual en todo momento y hacia cualquier ángulo de ubicación, el propietario está obligado a mantener su terreno perfectamente bien cuidada y libre de malezas y escombros, de tal suerte que se eviten bajos índices de sanidad, desarrollo de mal vivencia

y mal aspecto del terreno, observando en su caso los términos y condiciones que se establecen en el presente Reglamento de Construcción, hasta en tanto inicien las obras de construcción de vivienda

ARTÍCULO OCTAVO. - No se autorizará la construcción de oficinas, comercios, talleres y bodegas.

ARTÍCULO NOVENO. – Solamente se permiten construcciones con fines de vivienda unifamiliar, pudiéndose edificar una sola vivienda por cada lote. No podrá cambiarse el uso de vivienda unifamiliar, en proceso o terminada, para otro fin distinto al de vivienda unifamiliar.

ARTÍCULO DÉCIMO- Se prohíbe la utilización de las viviendas para la prestación de servicios de hospedaje de corto plazo, como "Casas de renta temporal" o con arrendamientos en plazos inferiores a 30 días.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - Para operar y sufragar los gastos de administración, la Asociación de estipulará las cuotas y su periodicidad a pagar por cada colono.

CAPÍTULO II REQUISITOS PARA INICIAR LA OBRA

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. - Ningún colono podrá iniciar obras dentro del Fraccionamiento sin haber obtenido la posesión física y jurídica de la propiedad y la autorización y aprobación de sus planos por la Asociación y por Obras Públicas del Municipio de Mazamitla, Jalisco. Además, se deberá entregar una carta compromiso donde se acepten las disposiciones y reglamento de construcción interno de "PIAMONTE", y se garantice que, UNA VEZ INICIADA LA OBRA, ÉSTA SEA CONCLUIDA AL 100%, AL MENOS EN TODAS LAS FACHADAS Y JARDINERÍA, en un plazo no mayor de 24 meses.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - Los proyectos y las obras se deberán sujetar obligatoriamente a las siguientes especificaciones:

1. Respetar e integrar al proyecto los árboles existentes en la propiedad. Cualquier afectación al arbolado deberá contar con el visto bueno del comité de construcción y las autorizaciones municipales, estatales y federales correspondientes.
2. Incorporar al proyecto elementos ecológicas para el aprovechamiento de energía solar y el agua de lluvias.
3. Implementar sistemas de riego automático de jardines que contribuyan al ahorro de agua.
4. La altura máxima de las construcciones es de 8.00 metros, medida que se toma desde el nivel de desplante del terreno autorizado por el Comité Técnico de Construcción. Ninguna construcción podrá exceder de 2 niveles.

5. Los lotes tienen una restricción lineal de no construcción de 5.00 metros en todo su frente de calle. En las colindancias laterales 2 metros y parte trasera de cada lote deberá quedar un espacio libre de no construcción de 3.00 metros. Las áreas de limitación de no construcción señaladas son las mínimas respetar.
6. En todos los casos, el área de limitación de no construcción FRONTAL se considera para servidumbre de paso de instalaciones. Solo podrán ser utilizadas para jardinería al nivel del terreno, huellas de estacionamiento o terrazas al aire libre.
7. En el supuesto de que por la conformación topográfica o por las características del predio en que se pretende construir, no sea posible respetar las limitaciones de no construcción y alturas de nivel a que se refieren los apartados anteriores, el Comité Técnico de Construcción podrá aprobar algunas condiciones diferentes, siempre y cuando no se afecten los intereses de los colindantes, el estilo del Fraccionamiento o la normatividad Municipal, Estatal o Federal.
8. La superficie de desplante en cada lote no deberá ser superior al COS 0.5 (Coeficiente de Ocupación de Suelo).
9. Todas las construcciones serán con un mínimo de 50% con techos inclinados cubiertos de teja natural; asegurando que todas las caídas de agua estén dentro de la propiedad.
10. Contar con un aljibe o cisterna, para uso doméstico, con capacidad mínima de 10 m³
11. La cantidad mínima de estacionamientos es de 3 cajones por propiedad.
12. Las líneas de drenaje son exclusivas para descarga de aguas negras. Es obligación del propietario generar condiciones de aprovechamiento del agua de lluvia y construir un pozo de absorción para verter aguas pluviales, en el entendido de que las demasías deberán canalizarse a las zonas abiertas o jardines y estas a su vez a las pendientes naturales del terreno, para que enriquezcan los mantos acuíferos.
13. Para efectos de delimitar las colindancias se usarán muros verdes con una altura máxima de 1.20 m. Cuando un lote límite con el perímetro del Fraccionamiento, solo en ese lado, está permitido un muro verde sin límite de altura o un muro de piedra natural de 2.50 m de altura, sin afectar la cerca perimetral o la línea de servicios sanitarios que pasara por el área que limita con el derecho de vía de la carretera
14. Los acabados exteriores, revestimientos, ventanearía, etcétera, podrán ser de piedras o maderas naturales, también pueden ser metales en una escala de colores a elegir de blancos a negros. La pintura de muros exteriores debe ser de colores neutros.

15. Todos los elementos sobresalientes de la azotea, tales como tinacos, tanques, calentadores solares, deberán quedar totalmente ocultos.
16. Todas las instalaciones (hidráulicas, sanitarias, eléctricas, gas, teléfono, televisión, antenas, etc.) deberán quedar ocultas desde cualquier punto de vista.
17. Los patios de servicio, tendaderos, lavaderos, deberán estar totalmente ocultos y fuera de todas las áreas de limitación de no construcción. No se permite celosías para cubrirlos.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- Para tramitar la autorización y aprobación del proyecto ante el Comité Técnico de Construcción, el colono propietario deberá presentar su solicitud por escrito, anexando 2 dos juegos de planos arquitectónicos del proyecto en planta, secciones y alzados, instalación hidráulica y sanitaria a escala 1:50, especificando acabados y/o colores exteriores y superficie construida, así como planta de conjunto del terreno, ubicación de la vivienda, obra exterior, a escala adecuada, relacionando sus cotas y alturas al nivel de terreno natural propuesto, acatando las disposiciones a que hace referencia este reglamento. Esta documentación deberá estar firmada por el colono y por el responsable de la obra; el Comité técnico de construcción se reserva el derecho de rechazar aquellos proyectos que incumplan con las disposiciones del presente reglamento, alteren el paisaje y/o el espíritu del Fraccionamiento.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - Presentar copia del contrato celebrado con la Comisión Federal de Electricidad y copia de contrato de agua potable a nombre del propietario.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO. Una vez autorizada la obra, el Comité de Construcción y/o el Administrador de la Asociación de Colonos expedirá una carta dirigida al H. Ayuntamiento de MAZAMITLA, JALISCO, en la que se informará de la autorización de la obra, así como la certificación de no adeudo de las cuotas, con el fin de que el propietario proceda a correr los trámites ante las autoridades correspondientes.

CAPÍTULO TERCERO DURANTE EL PROCESO DE LA OBRA.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. El comité técnico de construcción deberá autorizar físicamente la siembra y nivel de piso terminado de la vivienda, previo trazo del responsable de la obra.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. - Se prohíben las construcciones provisionales, a menos que se trate de bodega o almacén de materiales, que desaparecerán antes de la terminación de la obra. Todas las obras en construcción deberán contar con un sanitario para sus trabajadores, conectado a drenaje, así como un bote de basura debidamente tapado; ubicados dentro de la propiedad.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. - La ejecución del proyecto se hará por el constructor del inmueble con apego estricto al mismo bajo pena de suspensión de la obra y modificación de esta en caso de que se viole lo autorizado.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. - El colono, en correspondencia con el constructor que lleve su obra, acepta la Responsabilidad Civil que contrae respecto a la construcción, trabajadores, materiales y vehículos que emplee durante todo el proceso de su obra. Los propietarios de los terrenos en construcción serán responsables de mantener limpia la obra, la banqueta y la calle libre de materiales o desperdicios, reparar los daños que sus proveedores, contratistas y trabajadores, ocasionen a las calles, machuelo, banquetas, áreas verdes y en general a las instalaciones del condominio o las propiedades de los vecinos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. El personal y proveedores que ingresen al Fraccionamiento, en relación con la construcción, deberán ser informados de los reglamentos, siendo responsabilidad del propietario que estos sean cumplidos

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. – El horario de trabajo es de lunes a viernes de 8:00 a 19:00 hrs., los sábados de 8:00 a 15:00 hrs., exceptuando días festivos. Solo se permite el ingreso de camiones con materiales con capacidad igual o menor a 14 m³ metros cúbicos o 10 toneladas, el acceso de maquinaria de construcción se limita a días y horarios hábiles de lunes a viernes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. - Todos los materiales requeridos, bodegas provisionales, áreas de preparación de mezcla, así como los escombros producidos por la obra en construcción, deberán de estar dentro de los límites de la propiedad, dejando completamente libres de materiales 2 metros a partir del machuelo de la calle, así como todos los lotes colindantes

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. – El personal que labore en la obra deberá abstenerse de ingerir bebidas embriagantes o consumir enervantes o estupefacientes durante el proceso de construcción; la infracción de este punto será motivo suficiente para suspender la obra hasta el despido definitivo de las personas que la hayan infringido.

VIGÉSIMO QUINTO. – La Asociación de Colonos no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono o internet, energía eléctrica, agua potable o drenaje, por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites ante quien corresponda.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. - Se prohíbe terminantemente que vehículos con materiales, bombas de concreto o maquinaria de trabajo sean estacionados en las calles del Fraccionamiento, sin el señalamiento adecuado, su permanencia se limita al horario de trabajo.

CAPÍTULO CUARTO

HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. Las viviendas se podrán habitar una vez obtenido el permiso de habitabilidad por parte del Comité de Construcción "PIAMONTE". Para lo cual deberá cumplir con los siguientes requisitos

1. Estar al corriente de todas las cuotas y aportaciones del condominio.
2. Estar totalmente terminado en jardinería, techos, pisos exteriores y fachadas.
3. Tener el número oficial en lugar visible y permanente.

CAPÍTULO QUINTO

CONSERVACIÓN, ÁREAS VERDES Y VIALIDAD DURANTE LA COSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. - El riego, mantenimiento y conservación de espacios verdes en las áreas consideradas como delimitación de no construcción exterior serán responsabilidad del propietario, así como la de conservar y mantener en buen estado los árboles existentes en la propiedad.

ARTICULO TRIGÉSIMO. - La velocidad máxima límite para circular dentro de las instalaciones del fraccionamiento será de 30 veinte Kilómetros por hora, dándole en toda preferencia al peatón.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. - Está prohibido usar la calle como estacionamiento o como área de juegos de cualquier tipo.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. - Los dueños de mascotas tienen la obligación de mantenerlas en todo momento con correa y bajo supervisión, recoger sus desechos y reparar los daños que pudieran ocasionar en áreas comunes u otras propiedades.

ARTÍCULO TRIGESIMO TERCERO. - Sólo podrán ingresar al Fraccionamiento Piamonte Residencial los propietarios y arrendatarios de largo plazo, así como los proveedores de servicios y visitantes con autorización.

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO. – En caso de venta, el colono está obligado a notificar al administrador sus intenciones, lo que permitirá facilitar el ingreso al Fraccionamiento de los clientes potenciales y que el resto de los propietarios estén notificados, propiciando un ambiente de seguridad.

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO. - Queda estrictamente prohibido dentro del desarrollo usar y portar armas de fuego, armas blancas, de compresión, gas o aire, o cualquier otra que represente un peligro hacia los demás.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. - Queda prohibido utilizar equipos de música o cualquier medio generador de ruido que perturbe el descanso o la sana convivencia de los demás colonos.

ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. – La recolección de basura está sujeta a lo que establezca el servicio del municipio (días, horarios y donde colocarla).

CAPITULO SEXTO **TRANSITORIOS**

ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO. - Para todo lo no previsto en este reglamento o en caso de duda o controversia respecto de este, prevalecerá la decisión del Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos de “PIAMONTE”, previa reunión de acuerdos.

ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO. -Las modificaciones que fueran necesarias a este Reglamento Interno serán hechas por la Asamblea General de la Asociación de Colonos de “PIAMONTE”, en sesión extraordinaria convocada expresamente para este efecto y debiendo protocolizarse ante Notario Público.