

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

FRACCIONAMIENTO VILLA VERONA

1 DISPOSICIONES GENERALES:

- 1.1 EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN QUE REGIRÁ ES EL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JAL. SIGUIENDO LO ESTIPULADO EN EL PLAN PARCIAL DEL FRACCIONAMIENTO VILLA VERONA Y EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO.
- 1.2 EL ANTERIOR SE COMPLEMENTARÁ CON EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN INTERNO DEL FRACCIONAMIENTO VILLA VERONA. LA OBSERVACIÓN Y VIGILANCIA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO ESTARÁ A CARGO DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, SIENDO NECESARIO OBTENER POR PARTE DE ÉSTE LA APROBACIÓN CORRESPONDIENTE DE LOS PROYECTOS A REALIZARSE EN EL CONDOMINIO.
- 1.3 LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS ESTARÁ SUJETA A TENER AL CORRIENTE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO.
- 1.4 REALIZAR EL PAGO ÚNICO POR EL CONCEPTO DE REVISIÓN, AUTORIZACIÓN, SUPERVISIÓN Y HABITABILIDAD. POR LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL 70% DE UN DÍA SALARIO MÍNIMO VIGENTE POR CADA METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. APLICARÁ DE IGUAL MANERA, EN CASO DE SER REMODELACIONES, AMPLIACIONES Y/O DEMOLICIONES.
 - SI LA OBRA NO SE INICIA DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A LA FECHA DE APROBACIÓN FINAL, DICHA APROBACIÓN PERDERÁ SU VIGENCIA Y DEBERÁ SER TRAMITADA DE NUEVO, SIEMPRE QUE HAYA HABIDO MODIFICACIONES O ADICIONES AL PRESENTE REGLAMENTO.
- 1.5 EL PROPIETARIO AUTORIZA, AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, A REALIZAR LAS INSPECCIONES Y/O MEDICIONES QUE SEAN NECESARIAS A LO LARGO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO Y EL APEGO AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO.
- 1.6 LOS CONDÓMINOS NO PODRÁN EMPRENDER, NI REALIZAR NINGÚN TRABAJO AÚN CON CARÁCTER PRELIMINAR (TRAZO, NIVELACIÓN, EXCAVACIÓN, MOVIMIENTOS DE TIERRA, CIMENTACIÓN O BARDEO), SIN ANTES OBTENER LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN Y EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO.
- 1.7 UNA VEZ ENTREGADOS LOS PLANOS (COMPLETOS) DEL PROYECTO, EL COMITÉ DE OBRA DISPONDRÁ DE CINCO DÍAS HÁBILES PARA SU REVISIÓN, E INFORMARÁ AL PROPIETARIO O CONSTRUCTOR, SI EL PROYECTO CUMPLE CON EL PRESENTE REGLAMENTO, O LE INDICARÁ EN SU CASO QUÉ MODIFICACIONES DEBERÁN REALIZARSE AL PROYECTO PARA LA AUTORIZACIÓN DEL MISMO; EN ESTE LAPSO SE REALIZARÁ EL DESLINDE DEL TERRENO EN CUESTIÓN POR PARTE DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

- 1.8 PARA PODER RECOGER LOS PLANOS SELLADOS Y FIRMADOS ES NECESARIO ENTREGAR UNA **GARANTÍA DE 150,000 PESOS** A FAVOR DEL CONDOMINIO Y SERÁ PARA ASEGURAR EL FIEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO QUE SE ENTREGUE Y FIRME POR PARTE DEL CONDOMINIO, DICHA GARANTÍA SE REGRESARA 6 (SEIS) MESES DESPUÉS DE LA ENTREGA DEL ACTA DE HABITABILIDAD APROBADA Y FIRMADA POR EL COMITÉ DE ARQUITECTURA PARA ABSORBER VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN SURGIR, MISMA GARANTÍA SE RETENDRÁ SI EL PROYECTO ORIGINAL APOBADO POR EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN NO ES RESPETADO Y SE REALIZA CUALQUIER TIPO DE MODIFICACIÓN SIN PREVIA AUTORIZACIÓN. DEBERÁN DE ENTREGAR JUNTO CON LOS PLANOS **UN RENDER COMO MÍNIMO** DE LA FACHADA PRINCIPALDE LA CASA A CONSTRUIR, UNA COPIA DE IDENTIFICACIÓN (IFE, PASAPORTE) DEL PROPIETARIO ASÍ COMO DEL CONSTRUCTOR, TAMBIÉN DEBERÁ ENTREGAR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO O EN SU DEFECTO POR EL CONSTRUCTOR, TAMBIÉN SE TENDRÁ QUE FIRMAR UNA CARTA COMPROMISO DE RUPTURAEN ÁREA DE INSTALACIONES FRONTAL, ES DECIR SI EL CONDOMINIO TUVIERA QUE ABRIR EN LA FRANJA DE SERVIDUMBRE FRONTAL DE 3 METROS POR ALGUNA REPARACIÓN Y EL DISEÑO DE LA COCHERA SE EXTENDIERA EL PISO HASTA EL RESPALDO DEL MACHUELO EL PROPIETARIO DEBERÁ DE PAGAR LA REPARACIÓN DE LA MISMA, TAMBIÉN DEBERÁ FIRMAR UNA CARTA COMPROMISO DE QUE EL TERRENO QUE LE SEA PRESTADO PARA DEPOSITAR SU MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN SEA DEJADO COMO SE LE PRESTÓ INICIALMENTE, DEBERÁ ENTREGAR TELÉFONOS DE LOCALIZACIÓN TANTO DEL PROPIETARIO COMO DEL CONSTRUCTOR, SE TENDRÁ QUE DEJAR UN PAGO DE 1,000.00 PESOS ESTO ESPARA EN CASO DE SER NECESARIO SE TOMA ESE DINERO PARA REALIZAR LA LIMPIEZA DE LOS ALREDEDORES DE LA OBRA YA QUE DURANTE EL PROCESO DE LA MISMA SE GENERA MUCHA BASURA HACIA EL RESTO DEL CONDOMINIO, SE LES AVISARA DE LA LIMPIEZA SI ESTA SERÍA NECESARIA EN EL PROCESO DE LA OBRA DOS VECES ANTES DE LA TERCERA VEZ SE HARÁ EFECTIVO EL PAGO Y SE TENDRÁ QUE VOLVER A HACER UN NUEVO PAGO PARA POSTERIORES LIMPIEZAS SI SE SUSCITARAN
- 1.9 SI EL PROYECTO CONTEMPLA UN SÓTANO, ESTE DEBERÁ DE ESTAR DEBIDAMENTE PROTEGIDO POR UNA POSIBLE INUNDACIÓN, ES DECIR DEBERÁ DE CONTAR CON UN CÁRCAMO DE BOMBEO EN CASO DE SER NECESARIO, ESTO ESTÁ REGLAMENTADO POR OBRAS PÚBLICAS, TAMBIÉN CONTEMPLAR A DÓNDE SACAR ESA AGUA QUE PUDIERA CAER EN EL SÓTANO, ESTE POR ESTAR DEBAJO DEL NIVEL DE LA CALLE, **EL CONDOMINIO NO SE HACE RESPONSABLE** DE CUALQUIER DAÑO O DESPERFECTO QUE EL AGUA PUDIERA OCASIONAR EN ALGÚN EVENTO DE LLUVIA FUERA DE LO NORMAL Y AFECTARÁ ESTE SÓTANO.
- 1.10 PARA PODER COMENZAR LA OBRA SE TENDRÁ QUE PONER UNA MALLA CICLONICA CUBIERTA CON MALLA SOMBRA DE COLOR NEGRO O VERDE TANTO EN EL TERRENO A CONSTRUIR,ASÍ COMO EL TERRENO QUE LE SEA ASIGNADO PARA LA COLOCACIÓN DE SUS MATERIALES.
- 1.11 PARA PODER INICIAR LA OBRA SE TENDRÁN QUE DAR DE ALTA LAS PERSONAS QUE VAN A LABORAR EN LA MISMA, DESDE ARQUITECTOS HASTA PEONES, LOS CUALES DEBERÁN DE DARSE DE ALTA EN LA CASETA DE VIGILANCIA SOLO Y ÚNICAMENTE COMO IDENTIFICACIONES OFICIALES COMO IFE, LICENCIA DE CONDUCIR, CREDENCIAL DEL IMSS Y PASAPORTE VIGENTE, ESTO PARA PODER DARLOS DE ALTA EN EL SISTEMA DE

TARJETAS DE CONTROL DE PERSONAL, PARA EL INGRESO DE LOS TRABAJADORES QUE TENGAN VEHICULO SOLO PODRÁN INGRESAR CON ÉL PARA DEJAR SU MATERIAL DE TRABAJO UN MÁXIMO DE 15 MINUTOS Y DEBERÁN DE DEJAR SU VEHÍCULO FUERA DEL CONDOMINIO, SOLO CON PERMISO DE LA ADMINISTRACIÓN PODRÁN QUEDARSE DENTRO DEL MISMO.

1.12 DURANTE EL PROCESO DE LA OBRA DEBERÁ PROVEERSE DE UN CHALECO DE COLOR AL TRABAJADOR, SIN ESTE NO SE PODRÁ INGRESAR AL ÁREA DE TRABAJO Y NO PODRÁN ESTARSE MOVIENDO A OTRAS ÁREAS DEL CONDOMINIO, SERÁ EXCLUSIVAMENTE PARA SU ÁREA DE TRABAJO. EL COLOR DEL MISMO DEPENDERÁ DE LA ZONA DEL CONDOMINIO A REALIZARSE LA OBRA, ESTA LE SERÁ INFORMADA OPORTUNAMENTE AL PROPIETARIO Y AL CONSTRUCTOR PARA QUE LE SEA SUMINISTRADO, AL TRABAJADOR QUE SEA SORPRENDIDO EN OTRA ÁREA DE TRABAJO QUE NO LE CORRESPONDA, SERÁ RETIRADO DEL CONDOMINIO Y SE LE AVISARA AL CONSTRUCTOR DE LO SUCEDIDO.

1.13 AL INICIAR LA OBRA, Y DURANTE TODO EL TIEMPO QUE SE PROLONGUE LA MISMA, EL CONDÓMINO, ESTÁ OBLIGADO A CONTRATAR EL SERVICIO DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA ANTE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, ESTA DEBERÁ SER PROVISIONAL AL INICIO DE LA OBRA, QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO TOMAR ENERGÍA ELÉCTRICA DE LOS REGISTROS, LA OBRA QUE ASÍ LO HAGA SERÁ SANCIONADA CON DOS DÍAS NO LABORABLES A SUS TRABAJADORES DESPUÉS DEL AVISO ANTICIPADO YA SEA DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN O DE LA ADMINISTRACIÓN.

1.14 POR LO QUE QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO REALIZAR CONEXIONES PROVISIONALES Y/O CLANDESTINAS A LA RED GENERAL, REGISTROS O POSTES DE ALUMBRADO INTERIORES O EXTERIORES, ESTA DEBERÁ SER PROVISIONAL AL INICIO DE LA OBRA, QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO TOMAR ENERGÍA ELÉCTRICA DE LOS REGISTROS, LA OBRA QUE ASÍ LO HAGA SERÁ SANCIONADA CON DOS DÍAS NO LABORABLES A SUS TRABAJADORES DESPUÉS DEL AVISO ANTICIPADO YA SEA DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN O DE LA ADMINISTRACIÓN, ADEMÁS DEBERÁ CONSIDERAR QUE PARA LA INSTALACIÓN DEL MEDIDOR DEFINITIVO, LA BASE DEL MISMO DEBERÁ LOCALIZARSE A UNA ALTURA DE 1.75 MTS. SOBRE EL NIVEL DE PISO TERMINADO; MISMA QUE DEBE UBICARSE EN EL MURO FRONTAL DE IDENTIFICACIÓN, EL CUAL CONTENDRÁ EL NÚMERO INTERIOR.

2 REGLAMENTOS DE USO DEL SUELO:

2.1 EL C.O.S. (COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO) SERÁ DE .60 COMO MÁXIMO Y EL C.U.S. (COEFICIENTE DE USO DEL SUELO) DE 1.20, ES DECIR QUE LA SUPERFICIE A DESPLANTAR DE CADA LOTE NO-SERÁ MAYOR AL 60% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA NO DEBERÁ EXCEDER DEL 120% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.

2.2 SE AUTORIZARÁ ÚNICAMENTE LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS UNIFAMILIARES, Y SE CONTEMPLARÁ SOLO LA EDIFICACIÓN DE UNA VIVIENDA POR LOTE O UNIDAD PRIVATIVA, EN NINGÚN CASO SE AUTORIZARÁ LA SUBDIVISIÓN DE LOTES.

2.3 SE TENDRÁ COMO MÁXIMO DOS NIVELES Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 8.50 MTS. LA ALTURA TOTAL DEBERÁ DE SER HASTA EL PUNTO MÁS ELEVADO DE LOS PRETILES, TOMADOS ÉSTOS A PARTIR DEL NIVEL MÁS ALTO DEL MACHUELO EN LA PARTE MEDIA DEL FRENTE DEL TERRENO. SE PODRÁ DEJAR UNA SALIDA HACIA LA AZOTEA LA CUAL NO DEBERÁ EXCEDER UN 20% DEL ÁREA TECHADA DEL TOTAL DE LA AZOTEA, EL VOLUMEN DEBERÁ SER DEL PUNTO MEDIO DE LA AZOTEA HACIA LA PARTE POSTERIOR NO DEBIENDO SER HACIA LA CALLE, EL CUAL PODRÁ TENER UNA ALTURA MÁXIMA DE 2 MTS. CON RESPECTO A CONSTRUCCIÓN DE SOTANO ESTE NO DEBERÁ EXCEDER DE 1.00 MTS. DEL NIVEL MÁS ALTO DEL MACHUELO EN PARTE MEDIA DEL FRENTE DEL TERRENO.

2.4 LA ALTURA MÁXIMA DE LA VIVIENDA CON PROPUESTA DE ROOF GARDEN, NO DEBERÁ EXCEDER LOS 8.50 METROS DE ALTURA DESDE EL NIVEL MEDIO ENTRE TODOS LOS LINDEROS DEL LOTE Y HASTA EL PUNTO MÁS ALTO ALCANZADO POR LA CONSTRUCCIÓN. EL ÁREA DE ROOF GARDEN DEBERÁ TENER COMO MÁXIMO EL 20% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE LA AZOTEA CUBIERTA ESTE ELEMENTO DEBERÁ COLOCARSE DE LA MITAD DE LA AZOTEA HACIA ATRÁS. UN MÁXIMO DE 30% DE DICHA SUPERFICIE EN CUBIERTAS SEMI ABIERTAS. ESTE VOLUMEN DEBE INTEGRARSE CON LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES DEL PROYECTO, TALES COMO PROTECCIONES VISUALES A TINACOS, CHIMENEA, ANTENAS, CALENTADORES DE AGUA, ETC. TENIENDO TODO ESTO NECESARIAMENTE UNA REVISIÓN ESPECÍFICA.

2.5 SE AUTORIZA LA CONSTRUCCIÓN DE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS, SIEMPRE Y CUANDO A PARTIR DEL NIVEL DE MACHUELO LA CONSTRUCCIÓN SEA MENOR A LO DEPRIMIDO. ES DECIR, LA ALTURA NO DEBERÁ EXCEDER DE 1.00 MTS. DEL NIVEL DEL MACHUELO EN PARTE MEDIA DEL FRENTE DEL TERRENO.

3 REGLAMENTOS DE PROYECTO:

3.1 LAS SERVIDUMBRES O LIMITACIONES DE DOMINIO A CONTEMPLARSE EN EL PROYECTO SERÁN SEÑALADAS EN EL PLANO INDIVIDUAL QUE SE ANEXARÁ AL CONTRATO, LAS CUALES DEBERÁN SER AUTORIZADAS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE ZAPOPAN, MEDIANTE LA SOLICITUD DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, ESTE DOCUMENTO ES ENTREGADO POR EL COMITE DE CONSTRUCCION AL ENTREGAR LOS PLANOS SELLADOS Y FIRMADOS.

3.2 CADA UNIDAD PRIVATIVA DEBERÁ RESPETAR LAS SIGUIENTES SERVIDUMBRES:

- FRONTAL (CALLE) 3.00 MTS.
- LATERAL (CALLE) 3.00 MTS. (CUANDO EL TERRENO COLINDA CON CALLE)
- TRASERA 5.00 MTS.

3.3 EN LA SERVIDUMBRE FRONTAL SOLO SE PODRÁN COLOCAR PLANTAS DE ORNATO (EN ESTE APARTADO DE COLOCACIÓN DE PLANTAS ÁRBOLES SE TENDRÁ QUE CONSULTAR CON LA ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE

CONSTRUCCIÓN EL TIPO DE ÁRBOL A PLANTAR, ESTO PARA EVITAR PONER ALGÚN TIPO DE ÁRBOL QUE EN EL FUTURO DAÑE LAS INSTALACIONES DEL CONDOMINIO) Y PASTO. ÚNICAMENTE LA COCHERA HASTA 2.00 MTS. DEL MACHUELO Y EL INGRESO PEATONAL, PODRÁN TENER UN RECUBRIMIENTO TAL COMO CANTERA, ADOQUÍN ETC., EL RESTO DEBERÁ SER ÁREA VERDE, SI QUISIERA EL PROPIETARIO CONTINUAR EL PISO ELEGIDO HASTA EL MACHUELO, TENDRÁN QUE ENTREGAR UN ESCRITO AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN HACIÉNDOSE RESPONSABLES DE ARREGLAR EL MISMO, SI SE REQUIRIERA ABRIR POR ALGÚN PROBLEMA DE INSTALACIONES QUE SURGIESE.

- 3.4 EN LA PARTE FRONTAL NO SE PODRÁ PONER ESCALERA DE INGRESO PEGADA AL MACHUELO ES DECIR NO PODRÁ COMENZAR SU DESARROLLO DESDE EL MACHUELO, SE TENDRÁ QUE RESPETAR LOS DOS METROS DE PASO DE INSTALACIONES DEL CONDOMINIO, DESPUES DE ESTOS DOS METROS SE PODRÁ COMENZAR CUALQUIER TIPO DE ESCALERA DE INGRESO A LA VIVIENDA.
- 3.5 NO SE PERMITIRÁ POR NINGÚN MOTIVO LA INSTALACIÓN DE REJAS O PUERTAS ELÉCTRICAS EN EL FRENTE DE LA CONSTRUCCIÓN PARA INGRESAR A LA COCHERA, ASI COMO ALGUN TIPO DE MALLA CICLON EN LAS BARDAS PERIMETRALES DE PLANTA BAJA, ASÍ COMO EN AZOTEAS SEPARANDO UNA PROPIEDAD DE OTRA.
- 3.6 EN EL CASO DE LAS COCHERAS EN SÓTANO SE SOMETERÁ A CONSIDERACIÓN DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO SI SE PUEDE COLOCAR ALGÚN TIPO DE PUERTA ELÉCTRICA O REJA PARA EL INGRESO A LA COCHERA.
 - SE PODRÁ CONSTRUIR UN MURETE PARA EL NÚMERO OFICIAL, MEDIDOR DE AGUA A UNA ALTURA NO MAYOR DE 1.20 MTS., EN LA PARTE FRONTAL DEL TERRENO.
 - EN EL CASO DE LA CISTERNAS HECHAS AL COMIENZO DE LA OBRA PARA PODER ALMACENAR AGUA PARA LA MISMA, ESTA DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE TAPADA DURANTE TODO EL PROCESO DE LA OBRA DE LA MEJOR MANERA POSIBLE PARA EVITAR ACCIDENTES TANTO DE PERSONAS DE LA MISMA OBRA, ASÍ COMO PERSONAS AJENAS A LA MISMA.
 - SE PERMITIRÁ EL USO DE RAMPAS O ESCALONES DE ACCESO, A PARTIR DEL MACHUELO, LA DISTANCIA ENTRE UNO Y OTRO PUNTO, DEBERÁ QUEDAR LIBRE DE OBSTÁCULOS O DESNIVELES, QUEDANDO PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN DE CUALQUIER TIPO DE VERJA O CANCEL.
 - DEBIDO A QUE LA ZONIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO ES DENSIDAD BAJA OBRAS PÚBLICAS PIDE SE PONGAN 3 (TRES) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD PRIVATIVA DENTRO DEL TERRENO A CONSTRUIR, MISMOS QUE TENDRÁN QUE SER EN FORMA PERPENDICULAR AL FRENTE DEL LOTE Y COMO MEDIDA MÍNIMA DEBERÁN TENER 2.50 x 5.00 MTS CADA UNO.
- 3.7 LA SERVIDUMBRE POSTERIOR TENDRÁ QUE ESTAR LIBRE DE ELEMENTOS TECHADOS, PÉRGOLAS, BARDA, ETC.
 - SE PODRÁN CONSTRUIR ALBERCAS SIEMPRE Y CUANDO ESTÉN SEPARADAS CUANDO MENOS 1.00 MTS. DESDE EL PAÑO INTERIOR DE LA PROPIEDAD. DEBIENDO TENER UN SISTEMA DE RECIRCULACIÓN Y FILTRADO DE AGUA, Y SU DESAGUE DESCARGARÁ EN EL POZO DE ABSORCIÓN.
 - QUEDAN EXPRESAMENTE PROHIBIDAS LAS BARDAS EN SERVIDUMBRE FRONTAL. LA BARDA LATERAL QUE ESTÉ EN LIMITACIÓN DE DOMINIO FRONTAL TENDRÁ UNA ALTURA MÁXIMA DE 0.80 MTS. Y LLEGARÁ HASTA 3.00 MTS. ANTES DEL MACHUELO, LA BARDA LATERAL EN EL RESTO DE SU TERRENO Y LA TRASERA TENDRÁN UNA ALTURA MÁXIMA DE 2.20 MTS.

DEL NIVEL DEL MACHUELO DEL LINDERO QUE LE CORRESPONDA YA SEA IZQUIERDA O DERECHA, EN EL CASO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN SEA MEDIO NIVEL ARRIBA DEL NIVEL DE MACHUELO LA BARDA PERIMETRAL LATERAL Y POSTERIOR EN LA PARTE TRASERA PODRÁ SUBIESE LA MISMA ALTURA QUE SE SUBA LA CASA, ESTO PARA EVITAR QUE LAS CASAS LATERALES Y POSTERIORES NO TENGAN VISTA E INVADAN SU PRIVACIDAD, ES DECIR SI LA CONSTRUCCIÓN SE SUBE UN METRO, LAS BARDAS DEBERÁN SUBIRSE LA MISMA ALTURA PARA EVITAR LO ANTES MENCIONADO.

- NO PODRÁN MODIFICARSE LAS CARACTERÍSTICAS Y DISEÑO DE LA BARDA COLINDANTE CON LA AVENIDA SI ESTE FUERA EL CASO DEL LOTE.
- 3.8 PARA LA COLOCACIÓN DE ANTENAS PARABÓLICAS SE REQUIERE LA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO. TENIENDO QUE ESTAR ÉSTAS EN LA PARTE POSTERIOR DE LA CASA Y A NIVEL DE TERRENO, ADEMÁS DE ESTAR OCULTAS DESDE CUALQUIER PUNTO DE VISTA DE LA CALLE.
- 3.9 NO SE PERMITIRÁN TECHOS INCLINADOS SOLO LOSAS PLANAS PREDOMINANDO EL ESTILO MODERNISTA O MINIMALISTA SEGÚN SEA EL CASO. SE PODRÁ VOLAR EN LA SERVIDUMBRE FRONTAL Y POSTERIOR UN MÁXIMO DE 0.60 CMS.
- 3.10 SÓLO SE PODRÁN CONSTRUIR CASAS HABITACIÓN CUYA CALIDAD ESTÉ EN ARMONÍA CON LA ARQUITECTURA DEL CONJUNTO, DE SUERTE QUE LA CONSTRUCCIÓN, MATERIALES, ACABADOS, USO DE COLORES Y ELEMENTOS DECORATIVOS COMPLEMENTARIOS, NO LESIONEN EL CONCEPTO INTEGRAL DESDE EL PUNTO DE VISTA VISUAL. LOS COLORES DE LAS FACHADAS DEBERÁN SER NEUTRALES Y PREVIAMENTE SOMETERLOS A LA CONSIDERACIÓN DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.
- 3.11 LOS PATIOS DE SERVICIO Y LAS INSTALACIONES CONEXAS, COMO TENDEDEROS Y LAVADEROS, DEBERÁN ESTAR TOTALMENTE OCULTOS A LA VISTA.
- 3.12 SE TENDRÁ QUE TOMAR EN CUENTA LA COLOCACIÓN DE UNA CISTERNA DE POR LO MENOS 10,000 LTS. O MÁS PARA SEGURIDAD DEL ABASTECIMIENTO DEL AGUA DURANTE EL PROCESO DE LA OBRA ASÍ COMO CUANDO YA ESTÉ HABITADA LA CASA.
- 3.13 LA INSTALACIÓN DE TINACOS, TANQUES DE GAS, CALENTADORES U OTROS EQUIPOS, DEBERÁN CUBRIRSE CON MURO PERIMETRAL EN AZOTEAS POR LOS CUATRO LADOS DEL MISMO O SETOS EN PLANTA BAJA SEGÚN SEA SU CASO, EN EL CASO DEL TANQUE DE GAS SI QUEDA EN LA PARTE DE PLANTA BAJA DE LA CONSTRUCCIÓN Y AL FRENTE ESTE DEBERÁ DE RESPETAR LOS 3 (TRES) METROS FRONTALES A PARTIR DEL MACHUELO, QUEDANDO ESTE OCULTO A LA VISTA DE LA CALLE, Y CON PROTECCIÓN DE REJILLA PARA EVITAR ALGÚN PERCANCE, ÉSTO PARA EVITAR QUEDEN EXPUESTOS VISUALMENTE. CADA LOTE TENDRÁ UN MEDIDOR DE AGUA QUE SERÁ PAGADO POR EL CONDÓMINO, PARA DETERMINAR EL CONSUMO DE AGUA DE CADA PROPIETARIO.
- 3.14 EN LA AZOTEA SE TENDRÁ QUE PONER UN MÍNIMO DE ALTURA DE 0.60 CMS. DE PRETILES, ESTO PARA PREVER QUE A FUTURO SI SE QUIERE PONER ALGUN TIPO DE INSTALACION COMO PANELES SOLARES O HIDRONEUMATICO, ESTOS NO SEAN VISTOS CON FACILIDAD DESDE LA CALLE.

3.15 REFERENTE A LA UBICACIÓN DE TERRAZAS EN LA PARTE TRASERA DE LA CONSTRUCCIÓN, SI QUISIERA SER TECHADA SERÁ CON MATERIAL LIGERO Y DEBERÁ ESTAR SEPARADA EN SU PARTE TRASERA ALEJADA 3 (TRES) METROS DE LA COLINDANCIA POSTERIOR HACIA LA CASA QUEDANDO ESE CLARO DE LUZ COMO LÍMITE, EN SU PARTE LATERAL ALEJADA DEL LÍMITE DE PROPIEDAD 1 (UN) METRO DE LA OTRA PROPIEDAD, NO DEBERÁ DE TENER NINGÚN APOYO VERTICAL (COLUMNA) DENTRO DE LOS 5 (CINCO) METROS DE RESTRICCIÓN POSTERIOR POR LO QUE DEBERÁ DE SER VOLADA SOSTENIDA POR CABLES TENSORES O APOYADA CON COLUMNA A LOS 5 METROS PERMITIDOS DE SERVIDUMBRE POSTERIOR ESTE TECHO NO DEBERÁ EXCEDER LA ALTURA DE LA BARDA POSTERIOR Y LATERAL PERMITIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN.

3.16 SE PERMITIRÁN LAS CUBIERTAS EN COCHERA, ÚNICAMENTE SI SON HECHAS CON MATERIAL LIGERO, ES DECIR, EN ACERO O MADERA Y DEBERÁN SEGUIR LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

A) LA CUBIERTA DEBE ESTAR A UNA DISTANCIA DE UN METRO DEL MACHUELO HACIA LA PROPIEDAD.

B) EN CASO DE TENER UN APOYO DEBE DE ESTAR A DOS METROS DEL MACHUELO HACIA LA PROPIEDAD, O CONTAR CON TIRANTES.

C) LA CUBIERTA PODRÁ SER DE CRISTAL TEMPLADO O POLICARBONATO.

D) EL DISEÑO DEBERÁ SER APROBADO PREVIAMENTE POR EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN

E) DEBERÁN CONTAR CON UN CÁLCULO ESTRUCTURAL Y CUALQUIER SINIESTRO SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO.

3.17 SI ALGÚN PROPIETARIO O INMOBILIARIA QUISIERA VENDER ALGUNA DE LAS CASAS YA TERMINADAS EN EL CONDOMINIO, PARA PODER ANUNCIAR SU VENTA A VISITANTES NO SE PODRÁN PONER BANDERINES DE COLORES EN NINGUNA PARTE DE LA CASA, SOLO SE PODRÁN PONER LETREROS DE UN TAMAÑO MÁXIMO DE 1.50 x 2.00 MTS. DE LONGITUD EN PISOPROPIEDAD DE LA CASA EN CUESTIÓN.

3.18 LOS SISTEMAS DE DRENAJE SE DISPONDRÁN POR SEPARADO.

- LA RED DE AGUAS PLUVIALES NO PODRÁ RECIBIR LAS AGUAS NEGRAS DE BAÑOS, COCINAS, SANITARIOS, LAVADEROS Y DEMÁS SERVICIOS INTERIORES.
- TODAS LAS AGUAS PLUVIALES PROVENIENTES DE AZOTEAS, PATIOS, ÁREAS JARDINADAS, ETC., DEBERÁN CANALIZARSE A POZOS DE ABSORCIÓN.
- EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN DETERMINARÁ EL NÚMERO DE POZOS DE ABSORCIÓN A UTILIZARSE.
- LAS LÍNEAS DE DESCARGA DEBERÁN SER DE PVC, O ALGÚN MATERIAL AUTORIZADO POR EL SIAPA, QUEDANDO PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN DE TUBERÍA DE CEMENTO O SIMILAR.
- SE DEBERÁ CONTAR CON UN REGISTRO SANITARIO PARA LA INSTALACIÓN DE DRENAJE, ANTES DE LA CONEXIÓN A LA RED COLECTORA.
- LAS FUENTES, DEPÓSITOS DE AGUA RECREATIVOS ETC. DESCARGARÁN EN EL POZO DE ABSORCIÓN.

3.19 LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITARIAS, GAS, TELÉFONO, TV, ETC., DEBERÁN SER OCULTAS DESDE CUALQUIER PUNTO DE VISTA Y NO PODRÁN ESTAR UBICADAS DENTRO DE LA SERVIDUMBRE.

EL MEDIDOR Y LAS PASTILLAS DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA DEBERÁ DE ESTAR CERRADO CON LLAVE PARA EVITAR CUALQUIER ROBO.

3.20 TODAS LAS CASAS DEBERAN DE CONTAR CON ESPACIO PARA TRES AUTOS COMO MÍNIMO, DENTOR DE LOS LÍMITES DEL TERRENO, LOS COCHES DEBERÁN ESTAR COLOCADOS DE MANERA PERPENDICULAR AL MACHUELO FRONTAL.

- LAS COCHERAS SON EXCLUSIVAS PARA AUTOS, QUEDANDO PROHIBIDO ALMACENAR MUEBLES, INSTRUMENTOS DE TALLER, TAMBOS Y DEMÁS ÚTILES USUALMENTE DEPOSITADOS EN COCHERAS.
- DENTRO DE LAS COCHERAS SE PODRÁN ESTACIONAR ÚNICAMENTE VEHÍCULOS LIGEROS DE USO PRIVADO O RECREATIVOS, QUEDANDO PROHIBIDOS LOS VEHÍCULOS DE 3 TONELADAS O DE MÁS CAPACIDAD.
- SI EN EL DISEÑO DEL PROYECTO CUENTA CON UN SÓTANO ESTE DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE PROTEGIDO CONTRA UNA POSIBLE INUNDACIÓN TOMANDO EN CUENTA LA COLOCACIÓN DE REJILLAS CAPTADORAS, EL NO REBAJE DE LOS MACHUELOS AL INGRESO DE LA COCHERA, LA INSTALACIÓN DE UN CÁRCAMO DE REBOMBEO DE AGUA (DE NIVELACIÓN DE FLUIDOS) CON SUS RESPECTIVAS BOMBAS DE ACHIQUE, EL NIVEL DE LA PLANTA BAJA DE LA CASA DEBERÁ ESTAR MÁXIMO A 1 (UN) METRO DE NIVEL CONSIDERADO DE PARTE SUPERIOR DEL MACHUELO Y EN LA PARTE MEDIA DEL FRENTE DEL LOTE, ESTA ALTURA DEBE DE CONSIDERARSE YA QUE DE SER MAYOR SE CONSIDERA UN TERCER NIVEL TANTO POR EL CONDOMINIO COMO POR OBRAS PÚBLICAS POR LO QUE NO PODRÁ SER APROBADO DICHO PROYECTO, ESTO DEBERÁ DE TOMARSE EN CUENTA YA QUE EL CONDOMINIO NO SE HACE RESPONSABLE DE CUALQUIER DAÑO QUE OCASIONE UN EVENTO NATURAL DE LLUVIA HACIA CUALQUIER PARTE DE LA VIVIENDA O CUALQUIER TIPO DE VEHÍCULO GUARDADO EN EL SÓTANO EN CASO DE INUNDACIÓN.

4 RESTRICCIONES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN:

- 4.1 CADA CONSTRUCCIÓN DEBERÁ CONTAR CON UNA LETRINA PARA EL USO SANITARIO DE LOS TRABAJADORES QUE LABOREN EN ELLA, LA CUAL DEBERÁ QUEDAR CUBIERTA POR LÁMINA O LADRILLO EN SUS MUROS Y TECHO. ÉSTA SE RETIRARÁ AL TÉRMINO DE LA OBRA O AL TENER UN ÁREA ADECUADA PARA SUPLIRLA EN EL INTERIOR DE LA FINCA.
- 4.2 LA OBRA NO PODRÁ EXCEDER UNA DURACIÓN MÁXIMA DE (2) DOS AÑOS. (SI ASÍ SUCEDIERA EL CONDOMINIO ESTÁ EN SU DERECHO DE HACER VÁLIDA LA FIANZA Y CONSTRUIR UNA BARDA LA CUAL TAPE A LA VISTA EL AVANCE DE LA OBRA DESPUÉS DE UN MES DE VENCIDO EL PLAZO DE CONSTRUCCIÓN DE LA MISMA).
- 4.3 SE TENDRÁ QUE PONER UN TAMBO CON EL NÚMERO DE LOTE Y MANZANA EN CADA OBRA PARA QUE EN ÉL SE DEPOSITE LA BASURA GENERADA POR LOS OBREROS LLÁMENSE (BOTELLAS VACÍAS DE REFRESCO, PAPELES, RESTO DE COSTALES DE CAL Y CEMENTO EN FIN TODA BASURA AJENA A LA OBRA) ESTA LIMPIEZA DEBERÁ SER ALREDEDOR DE LA MISMA, ASÍ MISMO SE DEBERÁ TENER EL ÁREA DE TRABAJO LIMPIA DE ESCOMBRO Y TODO MATERIAL QUE SEA BASURA DE LA OBRA, SE PASARÁ A REVISAR SEMANALMENTE POR LA ADMINISTRACIÓN Y EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, PARA MANTENER LIMPIA EL ÁREA DE DEJARA UN DEPOSITO DE 1,000.00 PESOS LOS CUALES SERÁN UTILIZADOS EN CASO DE QUE SEA NECESARIO, ESTO DESPUÉS DE ADVERTIR A LA OBRA QUE SE

LIMPIE EL ÁREA DE LOS ALREDEDORES, SI ESTO NO ES ACATADO AL SEGUNDO AVISO SE HARÁ USO DE ESTE DEPÓSITO Y SE TENDRÁ QUE HACER UNO NUEVO PARA EL MISMO FIN, ESTO HASTA QUE LA OBRA FINALICE, SI LA OBRA EN CUESTIÓN NO ES REQUERIDO EL USO DE ESTE DEPÓSITO SE LES REGRESARÁ AL TÉRMINO DE LA MISMA, ESTO PARA MANTENER LIMPIA SU ÁREA DE TRABAJO Y LOS ALREDEDORES DE LA MISMA, Y SE SUSPENDERÁ LA OBRA POR EL TIEMPO QUE SE LLEVE DEJAR LIMPIA EL ÁREA ALREDEDOR DE LA OBRA.

- 4.4 SE DEBERÁ TENER ENMALLADA (MALLA SOMBRA) EL ÁREA DE CADA OBRA, ASÍ COMO EL TERRENO QUE LE SEA ASIGNADO PARA LA COLOCACIÓN DE SUS MATERIALES ESTO PARA SEGURIDAD DE LA MISMA, ESTA DEBERÁ DE SER DE PREFERENCIA DE COLOR VERDE O NEGRA, ESTO PARA MANTENER EL ÁREA SEGURA Y RESGUARDADA, EL CONDOMINIO NO SE HACE RESPONSABLE DE MATERIAL DE NINGÚN TIPO O EQUIPO QUE SE PIERDA DURANTE EL PROCESO DE LA OBRA.
- 4.5 SE DEBERÁ PONER UNA LLAVE DE AGUA PROVISIONAL POR PARTE DEL CONSTRUCTOR.
- 4.6 NO SE AUTORIZARÁ, EN TERRENOS DE TERCEROS LA DESCARGA DE MATERIALES, ESCOMBRO, LOS TIPOS DE TIERRA O ARENAS QUE SE VAYAN A NECESITAR PARA LA OBRA LLÁMESE (ARENA AMARILLA, ARENA DE RIO, GRAVA) DEBERÁ ESTAR DENTRO DE LA PROPIEDAD EN CONSTRUCCIÓN Y EVITAR POR CUALQUIER MEDIO QUE ESTAS ARENAS ESTÉN EN LA CALLE U OBSTRUYENDO LA VIALIDAD, NI LA INSTALACIÓN DE CONSTRUCCIONES PROVISIONALES O BODEGAS, SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL PROPIETARIO O DE LA ASOCIACIÓN, EN CASO DE NO EXISTIR DUEÑO, SE COMPROMETERÁ EL USUARIO A QUE UNA VEZ TERMINADA LA OBRA LIMPIARÁ TOTALMENTE EL TERRENO.
- 4.7 EL PROPIETARIO DEL TERRENO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS QUE SE ORIGINEN (MIENTRAS DURE LA CONSTRUCCIÓN) A MACHUELOS, ÁREAS VERDES, E INSTALACIONES EN GENERAL, POR PARTE DE CONTRATISTAS, PROVEEDORES O TRABAJADORES A SU SERVICIO.
- 4.8 SE COMPROMETE EL PROPIETARIO A MANTENER LIMPIO EL ÁREA DE MACHUELO, SIN ESCOMBRO O MATERIALES, ASÍ COMO EL ARROYO DE LA CALLE Y VIGILAR EL QUE LAS AGUAS PLUVIALES NO ARRASTREN TIERRA O MATERIAL SUELTO HACIA LAS BOCAS DE TORMENTA.
- 4.9 EN EL CASO DE LAS OBRAS QUE COLINDEN CON CASAS YA TERMINADAS Y/O HABITADAS SI ESTAS OBRAS YA TERMINADAS SUFRIERAN ALGÚN TIPO DE DAÑO A LA MISMA LLÁMESE AFECTAR PASTOS, MANCHAR BARDAS, MANCHAR CRISTALES, ALUMINIO ETC... ESTE DESPERFECTO O DAÑO DEBERÁ DE SER ARREGLADO POR LA OBRA QUE LO AFECTE DIRECTAMENTE, EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN ESTÁ FACULTADO PARA DETENER LA OBRA SI ESTOS DAÑOS NO SON CUBIERTOS EN UN PLAZO QUE SE ESTIPULE ENTRE AMBAS PARTES.
- 4.10 QUEDA PROHIBIDO MOVER O PODAR ÁRBOLES SIN PREVIA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN O DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, EN CASO DE DAÑO A ÁREAS VERDES O A ALGUNO DE LOS ÁRBOLES EXISTENTES EL CONDÓMINO SE OBLIGA A RESARCIR EL DAÑO MEDIANTE LA REFORESTACIÓN EN PROPORCIÓN DE 4 A 1.
- 4.11 EN EL CASO DE TENER VELADOR DURANTE LA CONSTRUCCIÓN, SÓLO SE AUTORIZARÁ A UNA PERSONA Y SIN ACOMPAÑANTE (FAMILIA) POR OBRA, DEBIENDO REGISTRARSE ANTE LOS VIGILANTES DEL CONDOMINIO.

- 4.12 POR SEGURIDAD DE LAS PERSONAS DENTRO DEL CONDOMINIO SE REQUIERE QUE TODA OBRA QUEDE CON MALLA DE PROTECCIÓN PARA EVITAR ACCIDENTES Y EXTRAVÍO DE MATERIAL DE CADA OBRA.
- 4.13 TODO LO NO PREVISTO EN ESTE REGLAMENTO, QUEDARÁ A RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO Y SE TENDRÁ DE DOS A TRES DÍAS COMO MAXIMO PARA REVISAR EL CASO Y DAR UNA SOLUCION.
- 4.14 UNA VEZ TERMINADA LA OBRA SE TENDRÁ QUE TRAMITAR CON EL COMITE DE CONSTRUCCION UNA CARTA DE HABITABILIDAD INTERNA, ESTA SE OTORGARÁ UNA VEZ QUE LA VIVIENDA ESTÉ TERMINADA Y SE QUIERA PROCEDER A HABITARLA LAS PERSONAS QUE LA COMPREN O CONSTRUYAN, CON ESTA CARTA EL PROPIETARIO O HABITANTE SE COMPROMETE A NO REALIZAR NINGÚN TIPO DE TRABAJO COMO TECHAR TERRAZAS, COLOCACION DE ALBERCAS, ETC.... TODO TIPO DE CONSTRUCCIÓN QUE SE PRETENDA HACER DESPUÉS DE ENTREGADA ESTA CARTA, DEBERÁ DE SER CONSULTADO CON EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, PARA SU APROBACIÓN O NEGACIÓN SEGÚN SEA EL CASO.
- 4.15 QUEDA **ESTRICTAMENTE PROHIBIDO** EL INTRODUCIR BEBIDAS ALCOHÓLICAS, TODA CLASE DE DROGAS Y CUALQUIER TIPO DE ARMA AL CONDOMINIO, SEA POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS O DE LOS CONSTRUCTORES PARA LA INJERENCIA DENTRO DE LA CONSTRUCCIÓN, CUALQUIER PERSONA (TRABAJADOR) QUE SEA HALLADA INGIRIENDO ALCOHOL O CONSUMIENDO CUALQUIER TIPO DE DROGAS SERÁ RETIRADO DE LA OBRA Y SE LE IMPONDRÁ UN CASTIGO DE TRES DÍAS HÁBILES SIN TRABAJAR, SI VOLVIERA A REINCIDIR SE LE SUSPENDERÁ DEFINITIVAMENTE DE ESA U OTRA OBRA EN LA CUAL LABORARA.

ZAPOPAN, JALISCO MAYO DE 2017