

REGLAMENTO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIÓN

El fraccionamiento "Lomas de la Rioja" se encuentra ubicado en la zona norte del municipio de Alvarado y sur del municipio de boca del rio, Veracruz, con acceso por el km. 7+200 de la carretera Boca del Rio - Anton Lizardo, perteneciente al municipio de Alvarado, Ver., dentro de la zona clasificada urbana y físicamente como corredor turístico y residencial, cuyos usos predominantes están dados por conjuntos residenciales y construcciones resueltas mayoritariamente en 2 niveles, salvo a viviendas condominales, se entremezcla usos comerciales, de equipamiento y servicios.

OBJETIVO:

Concebir una imagen urbana basada en la creación de espacios acordes a la época y necesidades actuales, procurar la homogeneidad en los estilos arquitectónicos, formas y colores predominantes en la zona, es una tarea que implica un cuidadoso análisis de factores, que si bien, a simple vista, parecen contraponerse, estamos seguros que al conjugarlos de manera correcta, nos ayudarán a encontrar una arquitectura y forma de vivir donde prevalezca una mayor armonía, tanto con la naturaleza que nos rodea, como con nuestros vecinos.

El reglamento de proyectos y construcción para los lotes irregulares y/o multifamiliares tendrá una revisión especial y, al igual que los lotes regulares y unifamiliares, se regirán por la Ley de Construcción del estado de Veracruz Llave y la Ley de Condominios del Estado de Veracruz Llave (según sea el caso).

LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE LOTES UNIFAMILIARES:

A. El área total de construcción en planta baja no deberá ser mayor a:

COEFICIENTES DE USO DE SUELO DE ACUERDO AL ARTICULO 192 DEL REGLAMENTO DE LA LEY NUMERO 241 DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE		
Superficie del Terrano	Coefficiente ocupación del suelo (COS)	Coefficiente utilización del suelo (CUS)
De 120 a 150 m ²	60% de la superficie de desplante con respecto al área total de lote	Hasta 3 niveles
De 151 a 200 m ²	55% de la superficie de desplante con respecto al área total de lote	Hasta 3 niveles

B. Dentro del terreno se deberán dejar libres las siguientes áreas.

a. 1 metro como mínimo al frente para cualquier nivel de construcción, a partir del frente en que inicia la propiedad particular (incluyendo bardas, cocheras, pórticos, techos, etc.). Para el caso específico de los lotes que son cabeza de manzana, y al tener "dos frentes", en el frente corto del terreno se dejara el metro y en el lateral (largo) únicamente 0.50 m

b. Cuando los lotes sean mayores a 8.50 metros de frente deberá dejar 1 metro libre para pasillo mínimo en un costado del terreno sin techos ni volados, salvo en lo correspondiente a la cubierta de la cochera y su construcción superior, la cual podrá ser parte integral de la vivienda sin restricción. En los terrenos menores de 8.50 mts de frente se podrá dejar pasillo de 1 metro o en su defecto podrá construir hasta su lindero lateral, **siempre deberá construir su propia pared en su propiedad.**

c. 2.00 metros como mínimo en la parte posterior, en segundo o tercer nivel. En el caso de existir construcción en la planta baja al fondo de la propiedad, esta área deberá destinarse a cuarto de lavado y tener el techo inclinado con una pendiente mínima del 10% con la finalidad que no se le construya nada sobre el.

d. Para el caso de los lotes cuya parte posterior colinda con la barda del Boulevard Lomas de la Rioja, la construcción **NO** deberá sobrepasar la altura de dicha barda.

e. Dos espacios para estacionamiento con dimensiones mínimas de 2.60 metros por 5.50 metros cada uno del metro de arremetimiento hacia adentro. Estos dos espacios es lo mínimo que se podrá considerar por vivienda y nunca se permitirá el cancelar o reducir estos por ampliaciones posteriores de la construcción. **NO** se podrán incluir áreas verdes en el area de estacionamiento (incluye adopasto).

Las vialidades del fraccionamiento se podrán utilizar como estacionamiento de visitantes temporales, pero queda estrictamente prohibido que se utilicen como estacionamiento permanente de vehiculos, lanchas, motos, remolques, etc.

f. Todos los equipos de aire acondicionado (mini-split), tanques estacionarios de gas, antenas de TV satelital, equipos hidroneumáticos, etc., **deberán quedar ocultos por un murete por los cuatro lados.**

- C. Sólo se podrán construir casas unifamiliares, con un máximo de DOS plantas habitables sobre el nivel del terreno, con la posibilidad de usar la azotea como terraza y/o cuarto de servicio. Los terrenos no son susceptibles de subdivisión. La construcción no es susceptible de uso mixto (comercio-habitacional-servicios, etc.).
- D. No se aprobarán construcciones que expongan a la vista, como elemento predominante, estructuras metálicas o en su caso de madera, así como la utilización de materiales reflejantes.
- E. La altura interior mínima permitida para la construcción será de 2.50 metros, considerando que esta altura se tomará desde el nivel de piso terminado hasta el nivel de plafón o techo.
- F. La altura total de la construcción será de **9.00 metros** como máximo, tomando dicha altura desde el piso terminado de la guarnición de la calle, quedando incluidos en esta altura los pretilos que tapen totalmente depósitos de agua, gas y en su caso áreas de lavado y tendido, que deberán también permanecer ocultas a la vista en todos sus lados.
- G. Los depósitos de agua, tinacos, antenas de TV, condensadores de aire acondicionado, tanques estacionarios de gas, etc., deberán quedar tapados **por los cuatro lados** a una altura tal que no se vean a simple vista, los pretilos no deberán rebasar la altura máxima permitida en este mismo Reglamento.
- H. En caso de que el proyecto cuente con techos inclinados, deberán estar en un rango de 20 a 35 grados de inclinación. Y será constante en todos y cada uno de los techos inclinados del proyecto, estos techos deberán ser recubiertos con teja.
- I. El proyecto deberá contar con bardas perimetrales, la trasera con una altura máxima de **2.60 metros**, y laterales con una altura de 2.30 metros. En el caso de bardas colindantes con áreas verdes, estas se construirán de acuerdo al diseño preestablecido por el COMITÉ ARQUITECTÓNICO, y no podrá ser modificado, salvo autorización de asociación "COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C."
- J. Al frente se podrá construir un muro o murete con reja, que en su totalidad, no deberá exceder de los 2.30 metros de altura, contar con una entrada principal y otra destinada al acceso de la cochera, permitiendo apreciar la fachada principal.
- K. Las fachadas en sus frentes, colindancias y posteriores deberán corresponder a un diseño arquitectónico integral.
- L. El proyecto deberá contar con una cisterna para agua potable con capacidad mínima de 4,000 lt. Recomendamos una capacidad de 8,000 lt.
- M. Como garantía para el cumplimiento de este reglamento se deberá hacer un depósito por la cantidad de \$5,000.00 m.n. a la asociación "COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C." Esta garantía será reembolsable al verificar, al término de la obra, se haya cumplido con todos los lineamientos de este reglamento y en caso contrario se ocupará dicho depósito para cubrir los daños y gastos que se hayan ocasionado. (Limpieza de obras, reparación de fugas, daños en calles, banquetas y alumbrado, así como cualquier otro deterioro imputable a la obra).
- N. En la fachada sólo se permitirán acabados tales como aplanados de mezcla, tanto en acabado rústico como fino, el sillar de tepetate, la cantera y la piedra.
- O. En caso de proyectar techos inclinados hacia los terrenos laterales, deberá de construir una guarnición como frontera para evitar que los líquidos se derramen en la propiedad contigua.
- P. De no construir banqueta al frente de su propiedad, deberá colocar huellas de concreto, piedra u otro material que permitan al peatón circular al margen de la vía pública.
- Q. El registro de drenaje sanitario se debe construir dentro del área de banqueta.
- R. Los medidores tanto de agua como de luz deberán ser colocados de manera que se facilite la lectura desde el exterior de la propiedad y deberá quedar en el frente corto del terreno, tal como está marcado en el plano de lotificación autorizado.
- S. Todas las residencias deberán sembrar un árbol en un espacio de jardín al frente de la misma, el cual deberá ser de acuerdo a las indicaciones del Comité de Construcción quienes definirán la especie y tamaño de acuerdo al estudio de imagen que para cada sector realicen los arquitectos asesores del fraccionamiento. (ficus o arboles de la región)

AREAS DE DONACION MUNICIPAL

Son propiedad del del h. Ayuntamiento las áreas de equipamiento urbano municipal, áreas verdes y vialidades, **las bardas del boulevard Lomas de la Rioja y las de las áreas verdes**, que conservaran su estado desde inicio sin modificación alguna por lo que los lotes colindantes a este, no podrán acceder por este boulevard solo y únicamente por el circuito interno del cluster que residen..

TRAMITOLOGÍA PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO

Los planos originales y una copia se deberán presentar en escala 1:50; dos copias en tamaño doble carta y otra mas en CD, para poder iniciar la obra se deberá contar con la Anuencia de Construcción, la cual tiene un costo de \$2,500.00 M.N., este pago se deberá efectuar para programar al topógrafo, hacer el deslinde físico, Revisión de planos, supervisión del cumplimiento del reglamento y todo lo que conlleva el manejo del personal de las obras tanto en la entrada como en la salida del Fraccionamiento.

Son requisitos indispensables para la revisión de su proyecto los siguientes documentos:

1. Original y copia del recibo por el pago de Anuencia de Construcción.
2. Original y copia del recibo de pago de cuotas de mantenimiento.
3. Presentar en (original y copia) Carta finiquito del terreno por parte de la administración de la empresa INVERTA BR, S.A. de C.V. En el caso de traspaso, Cesión de Derechos Notariada o Escritura.

Si el propietario del terreno tiene un contrato con financiamiento y desea construir, dicho lote deberá estar cubierto en un 50% del valor total de la operación y deberá presentar al Comité de Obras y Construcción de la asociación "**COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C.**", carta de autorización por parte de la administración de la empresa INVERTA B.R, S.A. de C.V.

4. Copia del deslinde del terreno mismo que se deberá solicitar oportunamente a la Administración de la Asociación con el fin de ubicar el lote correcto donde se pretende desplantar el proyecto. La asociación "**COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C.**" se deslinda de cualquier responsabilidad cuando el propietario o la constructora inicie trabajos en un terreno que no sea de su propiedad sin haber solicitado la demarcación del mismo a la Administración.
5. Copia del contrato de energía eléctrica provisional o definitivo. Actualmente las instalaciones de las acometidas para los medidores de energía eléctrica se deberán de solicitar en la oficina de Administración del fraccionamiento Lomas de la Rioja Es necesario que para tener energía eléctrica cumplan lo siguiente:
 - ❖ Base soquet cuadrada con quinta terminal en el murete definitivo.
 - ❖ Instalación de varilla de tierra física.
 - ❖ Tablero de control general cableado desde la base soquet al mismo.
 - ❖ Interruptor termomagnético.
6. Al presentar su proyecto para revisión, deberá incluir lo siguiente:
Un juego tamaño doble carta del proyecto arquitectónico que contenga:
 - ✓ Planta(s) arquitectónica (s) incluyendo títulos.
 - ✓ Planta de conjunto, incluyendo planta de techos y emplazamiento en el terreno.
 - ✓ Fachada principal incluyendo muro, murete y en su caso rejas.
 - ✓ Fachada posterior.
 - ✓ Cortes transversal y longitudinal, incluyendo títulos.
 - ✓ Plano hidráulico y sanitario.

El proyecto arquitectónico deberá cumplir con los lineamientos ya mencionados.

7. Todos los planos deberán estar preferentemente a escala 1:100 ó 1:50, indicando lo siguiente:
 - ✓ Número de lote, manzana, número oficial y fecha.
 - ✓ Nombre y firma del propietario.
 - ✓ Nombre del proyectista.
 - ✓ Nombre, firma y no. de registro del perito responsable de la obra.
 - ✓ Superficie del terreno.
 - ✓ Metros cuadrados de construcción de cada planta y su total.
 - ✓ Croquis de localización del terreno indicando lote, orientación y colindancias.

7. Directorio de las personas involucradas en la construcción: nombre, dirección y teléfonos de: Propietario, Ingeniero y/o arquitecto responsable y del maestro de obras, lo anterior es debido a que en ocasiones se requiere hacerles un comunicado urgente y se requiere su rápida y pronta localización.
8. Copia de la Licencia de Construcción (una vez que se vaya a iniciar la construcción). Este documento se entregará a la Administración del Fraccionamiento.

Importante: El paquete completo de los documentos mencionados anteriormente (excepto la Licencia), se recibirá en la oficina de Coordinación de Obras de la asociación "COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C." en el Boulevard Lomas de La Rioja #170 Alvarado, Ver., Una vez recibida la documentación señalada en los ocho puntos, se entregará el resultado de la revisión de 3 a 5 días hábiles..

Una vez aprobado el proyecto y estando cubiertos los gastos, se solicitarán los originales del proyecto para la firma y sellos correspondientes por la Asociación de Colonos y por el responsable de la Comisión de Construcción. Cualquier proyecto, además, deberá estar sujeto a las disposiciones que señalan las leyes y reglamentos estatales y municipales, así como a los lineamientos del presente reglamento.

Teniendo todo lo anterior podrá ir a la Dirección de Obras Públicas del municipio de Alvarado, Ver, para realizar el trámite de obtención de licencia de construcción sin ningún inconveniente de nuestra parte.

LINEAMIENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

I. La construcción deberá ser realizada, de acuerdo a los planos que cuenten con la opinión favorable de la Comisión de Construcción y el sello de aprobación. Cualquier modificación al proyecto original, tendrá que contar con la opinión favorable de la Comisión de Construcción del fraccionamiento, previo a su realización. Por lo anterior, en todo momento deberán tener una copia de los planos firmados, autorizados y sellados en la obra, ya que personal de la asociación podrá pasar para efectuar revisiones periódicas a su obra para verificar el cumplimiento de la obra autorizada.

II. En el muro que da hacia el frente del terreno, se deberá preparar la acometida para el suministro de energía eléctrica consistente en: base soquet cuadrada del medidor, interruptor general de térmico o cuchillas. El constructor deberá tomar en cuenta que en el frente de su terreno encontrará tres mangueras, la de 1 ¼" es el de la acometida eléctrica, la cual deberá ser conectada con manguera continua desde el registro de la CFE hasta la base soquet, con un codo cople a su base soquet, las otras dos mangueras, una corresponde a la canalización de teléfono y la otra a la canalización del servicio de televisión por cable, por lo que éstas deberán quedar dentro de su construcción en el registro correspondiente. En las mismas condiciones se colocará el medidor de agua con estructura provisional en su caso, y las preparaciones para los servicios correspondientes se deberán construir en los primeros 2 días de iniciada la obra. Para proyectos, en el caso de esquinas, el medidor del agua y la base soquet del medidor de energía eléctrica, deberán quedar al frente del terreno, de acuerdo al plano de lotificación autorizado.

III Durante la construcción, queda prohibido instalar bodegas o cualquier otro tipo de obra en terrenos colindantes, salvo contar con la autorización por escrito del propietario del predio colindante, en la cual se manifieste el compromiso de restituir al terreno el estado original de limpieza y de empastado, en caso de haberlo, así como el tiempo contemplado para su utilización.

IV La obra deberá contar con un servicio sanitario definitivo, así como espacio para aseo de sus trabajadores, el cual deberá descargar al drenaje sanitario mediante una conexión bien realizada y sellada, de no poder hacerlos será obligatorio colocar servicios portátiles.

V El horario de trabajo de construcción es el siguiente:

Lunes a Viernes 8:00 a.m. – 6:00 p.m. Sábados 8:00 a.m. – 2:00 p.m.,

Por lo anterior: **No se permitirán trabajadores fuera de este horario, salvo el velador. El acceso para entrega de materiales a las obras será de lunes a viernes hasta las 5:30 p.m. sábados hasta las 12.30 pm, después de esta hora no se permitirá el ingreso al fraccionamiento salvo casos especiales solicitando autorización a la administración.**

VI. Con respecto a los residuos y basura generada (excepto escombros, costales de cemento o mortero), deberán ser embolsados y colocados en un depósito de basura al pie del terreno, para estar en posibilidades de que sean recogidos por el servicio de limpieza pública; además, se deberá tener barrida la parte que corresponda a su obra o en su caso se ordenará su limpieza por parte de la administración y los recursos económicos para el pago correspondiente **se tomarán del depósito de garantía establecido en el inciso M de este reglamento**, para lo que, a la entrega del depósito, también se deberán proporcionar carta-compromiso firmada por el propietario de la obra, donde se precise que durante de la construcción mantendrá

limpio y a su término retirará todo el escombros producido y que de no ser así, se autoriza a que el costo de la limpieza se tome del depósito.

VII. Deberá facilitar semanalmente (los días viernes) un listado del personal que laborará en la obra con nombre y firma del contratista a cargo. Ambos documentos con 2 copias una para la administración (oficina de los arcos) y otra para caseta de vigilancia, por cuestiones de seguridad del Fraccionamiento.

VIII. No se permitirá introducir animales o mascotas a las obras en construcción o a terrenos contiguos.

IX. Queda prohibido en el proceso de obra se realicen las siguientes actividades en las calles y banquetas ya que estos puntos se consideran como faltas graves:

- Hacer mezclas de materiales.
- Descargar o dejar materiales.
- Realizar trabajos tales como armados de varillas, etc.
- Cualquier actividad que genere molestia al colono del fraccionamiento en su libre tránsito por las calles y banquetas (por ejemplo jugar fútbol).

X. No se permitirá la utilización del vibrado por máquinas pesadas con fines de compactación si existiera construcción alguna en los terrenos colindantes; en su caso deberá moderarse la compactación con compactadores manuales en esta modalidad.

XI. Queda estrictamente prohibido encender fuego a costales y/o basura generada en las obras.

XII. Correrán por cuenta del propietario de la obra los daños que cause el constructor, los subcontratistas o los proveedores en las calles, tapas de registros, líneas eléctricas y/o servicios del fraccionamiento y a otras construcciones, etc.

XIII. Se prohíbe la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes, para cualquier persona en el fraccionamiento, así como el volumen alto en los radios de los trabajadores.

XIV. La obra deberá tener visible su número oficial o el número de manzana y lote.

XV. No se permitirá construcciones provisionales a menos que se realice la construcción de una casa habitación conforme al presente reglamento.

XVI. Deberán aplanarse las bardas o muros por la superficie exterior del predio.

XVII. Es responsabilidad del constructor mantener limpia su área de trabajo evitando la obstrucción de la circulación tanto peatonal como vehicular, poniendo especial atención en la limpieza de las calles para evitar que haya desperdicios (clavos, varillas, pedazos de alambón o armex) que pudieran generar daños a las llantas de los vehículos que circulan por el fraccionamiento. De igual manera es necesario mantener limpios y tapados los registros sanitarios y pluviales de las obras con el fin de que ningún residuo (bolsas, casetones de poliestireno, envases de plástico, etc) se vaya a las redes ocasionando posteriormente algún tipo de obstrucción en las mismas. En el caso de que así ocurriera, el monto que se genere por los trabajos de desazolve se hará con cargo al constructor tomándolo de la garantía.

XVIII. En caso de suspender la obra deberá dar aviso por escrito a la Comisión de Construcción de Colonos y a la administración de la empresa INVERTA, B.R., S.A. de C.V., así como también tendrá que terminar sus fachadas, áreas exteriores, quedar perfectamente limpia la obra, y retirado el escombros que esta hubiere generado, así como también bardar el predio o colocar malla ciclónica, de manera de que no existan posibilidades de intrusión al mismo. La Comisión de Construcción junto con personal de la vigilancia interna del fraccionamiento, hará una visita de inspección para asegurarse del cumplimiento de estas indicaciones.

XIX. La acometida definitiva para energía eléctrica, de la base del medidor al pulpo de conexión de baja tensión, deberá ser ejecutada por el constructor con cable de aluminio del número 6, como mínimo, y proporcionar las zapatas correspondientes, en caso de utilizar cable de cobre, deberán proporcionar zapatas bimetálicas, para que acuda personal de la CFE a efectuar el ponchado de las mismas, para lo cual deberán ustedes acudir a la Agencia Comercial de la CFE en Boca del Río para hacer su contrato de suministro de energía eléctrica. La acometida eléctrica deberá cumplir los siguientes requisitos como mínimo:

- ❖ Base soquet cuadrada con quinta terminal en el murete definitivo.
- ❖ Instalación de varilla de tierra física.
- ❖ Tablero de control general cableado desde la base soquet al mismo.
- ❖ Interruptor termomagnético.

FALTAS CONSIDERADAS COMO GRAVES:

1. Iniciar cualquier trabajo, en los terrenos del fraccionamiento sin contar con la opinión favorable de la Asociación de Colonos, incluso el cajeo o excavación del terreno.

2. Dejar materiales producto de la excavación, escombros o basura por más de 15 días en terrenos colindantes, aunque lo autorice su propietario.
3. Tomar energía eléctrica de otro lugar que no sea su medidor. Queda estrictamente prohibido conectarse en forma clandestina a los registros de energía eléctrica de la CFE, ya que estas prácticas provocan cortos circuitos que afectan directamente a los transformadores originando altos costos de reparación o reposición de éstos, los cuales deberán ser pagados por el propietario de la obra en donde se hayan conectado independiente a los cargos que pudieran generarse ante la CFE cuyo responsabilidad recaerá única y exclusivamente en el propietario de la obra desligando a la asociación **"COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C."** de cualquier responsabilidad civil, mercantil y/o penal que se llegase a originar.
4. Obtener agua de las líneas de conducción sin tener su contrato de agua potable.
5. En caso de suspensión temporal de la obra, deberá acatar las disposiciones señaladas en la fracción XVII del presente reglamento de construcción.
6. Omitir la presentación de algún reporte mensual del Control de Obras / Construcción, debidamente actualizado a la **"COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C."**.
7. Que el propietario del terreno permita un asentamiento irregular en su propiedad.
8. Queda prohibida la construcción de bodegas, almacenar equipo o materiales en los terrenos si no existe construcción en proceso.
9. Queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de comercio al interior de los predios de uso exclusivo habitacional.
10. Queda prohibido hacer excavaciones profundas que pongan en peligro la estabilidad de los terrenos colindantes, sin hacer las obras de protección correspondientes, si se provocan daños, el costo de la reparación de los mismos será con cargo a quien causó los daños.

Los lineamientos y procedimientos antes mencionados, entran en vigor a partir del **1 de Septiembre del 2013**. Con respecto a las obras en proceso, iniciadas antes de esta fecha, se vigilará el cumplimiento de los lineamientos para la ejecución de obra; en el caso de que estos no sean respetados, se le exhortará por escrito por parte de la Asociación de Colonos para que la falta sea corregida, de no haberlo, se dará parte a la autoridad competente, para que proceda como corresponde legalmente. Estamos seguros que estos lineamientos, harán que el fraccionamiento conserve una armonía residencial, un espacio con un entorno adecuado y sobretodo generar una mayor plusvalía a SU PATRIMONIO.

Agradecemos su atención, y quedamos a sus órdenes en todo momento.

"POR EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE LA RIOJA".

"COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C."
COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

Nota importante: La asociación **"COLONOS RIOJA CIRCUITOS 7 Y 8 A.C."**, se reserva el derecho de realizar algún cambio o modificación al presente reglamento sin previo aviso.

RECIBO Y ACEPTO CUMPLIR
EL PROPIETARIO

ENTERADO Y ACEPTO CUMPLIR
EL RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCION