

# Reglamento de Construcción

*ECOLE*

---

## **Título I Disposiciones Generales**

### **Capítulo 1 Objeto del Reglamento**

Artículo 1.- El presente reglamento es de carácter obligatorio y tiene como objeto establecer las normas que deberán cumplir los Residentes de ECOLE, para normar y regular los proyectos y construcciones a ejecutarse dentro del mismo, con el fin de garantizar la compatibilidad de los mismos con la imagen del conjunto, logrando una armonía de los elementos constructivos y paisajísticos, preservando e incrementando el valor de los predios y fincas, minimizando las molestias durante la construcción de obras, así como, el reglamento del condominio para lograr en dicho desarrollo un entorno de tranquilidad, seguridad, armonía y sana convivencia social y familiar.

Siendo los Reglamentos Estatal y Municipal de carácter y aplicación general, este Reglamento establece normas específicas de carácter complementario para el condominio ECOLE

### **Capítulo 2 De la Aplicación del Reglamento**

Artículo 2.- La aplicación de este Reglamento, se sujeta a lo establecido en el régimen de condominio ECOLE

#### **Artículo 3.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:**

- a) Áreas Comunes: Los espacios de convivencia y uso general de los habitantes del Fraccionamiento.
- b) Asociación o Asociación de Condóminos: "ECOLE" representada a través de su Órgano de Administración, o por cualquiera de sus órganos o comités si éste fuera el caso, siempre que hubieren sido legalmente nombrados.
- c) Residente: Los residentes del " Condominio", entendiéndose como tales: los propietarios, arrendatarios y ocupantes por cualquier título de lotes, unidades habitacionales, y unidades privativas ubicadas dentro del Fraccionamiento.
- e) Empleados: Las personas que presten sus servicios para el condominio
- g) Lote: Lotes de terreno, unidad habitacional o unidades privativas, ya sean éstas construidas, en obra no.
- h) Vía Pública: Las calles, avenidas, plazas y banquetas del Fraccionamiento.

Artículo 4.- El Residente que dentro del Fraccionamiento pretenda efectuar cualquier construcción ya sea nueva, ampliación o remodelación deberá someter para su aprobación los proyectos arquitectónicos a la Junta de Condóminos, mismos que deberán de cumplir las disposiciones de este Reglamento. No podrá tramitar la Licencia de Construcción sin que previamente la Junta de Condóminos haya aprobado el proyecto respectivo en los términos de este Reglamento.

Artículo 5.- El Residente es el único responsable de los proyectos y construcciones, de las instalaciones hidráulica sanitarias y eléctricas, aire acondicionado y / o calefacción, teléfonos, sonido, TB. y cualquier otro tipo de instalaciones así como del proyecto estructural y previsiones contra sismos.

Artículo 6.- En virtud de que éste Reglamento ha sido aprobado y ratificado por el H. Ayuntamiento Municipal de Atemajac de Brizuela, Jalisco, la Asociación de Colonos está facultada para coadyuvar con las Dependencias Municipales y Estatales para verificar el cumplimiento de las leyes vigentes en materia de Desarrollo Urbano y de este Reglamento. Dichas Dependencias no otorgarán Licencia o Permiso de Construcción alguno hasta en tanto no se le acredite por parte de la Asociación de Colonos que se ha autorizado el Proyecto Ejecutivo en los términos del artículo anterior.

## Título II De Los Proyectos

### Subtítulo I Normas de Diseño

#### Capítulo 1 Bases Generales para la Elaboración de los Proyectos

Artículo 7.- Se considera cada unidad privativa de manera independiente, no obstante, dará especial atención al impacto de cada proyecto en particular sobre lugares vecinos y zonas Comunes considerando el carácter arquitectónico, y la preservación y desarrollo del paisaje natural a través de una planeación apropiada, dado que los siguientes factores Son importantes en la imagen urbana del Fraccionamiento:

- a) Adecuación al terreno Con la topografía existente.
- b) Vistas y orientaciones.
- c) Relación armoniosa de la construcción Con Zonas vecinas y áreas Comunes.
- d) Respeto a los elementos naturales en la unidad privativa (árboles).
- e) Estilo de la construcción, alturas, materiales en fachadas.
- f) Jardines y obras exteriores en armonía con la naturaleza y carácter local.

#### **Capítulo 2 Del Uso del Suelo**

Artículo 8. El uso del suelo para cada uno de la unidad privativa está determinado en la licencia de urbanización del Fraccionamiento y solamente podrá ser modificado, Con la aprobación de la Junta de Condóminos. Una vez cumplido este requisito la propuesta de modificación de uso de suelo deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Atemajac de Brizuela conforme a la legislación urbana vigente.

Artículo 9. Los usos del suelo autorizados en la licencia de urbanización tendrán restricciones adicionales a lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, resultando lo siguiente:

Cuadro 1 Habitacional Densidad mínima H1	
	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HI-H
Índice de edificación	2 vivienda / lote
Ocupación del suelo	300 m <sup>2</sup>
Utilización del suelo	600 m <sup>2</sup>
Altura máxima de la edificación	7.50 ml (nivel de referencia en plano individual)
Cajones de estacionamientos por vivienda	4
Restricción frontal	De 10.00 m
% ajardinado en la restricción frontal.	60%
Restricciones laterales	2.50 ml.
Restricciones posteriores	5.00 ml.
Modo de Edificación	Abierto

Artículo 9.- En las unidades privativas con uso de suelo habitacional, se permitirá construir sótano hasta por el 40% de la superficie del c.o.s. En unidades privativas de uso de suelo no habitacional la superficie construida en sótanos, será la que permita la autoridad municipal competente.

Artículo 10.- Todas las actividades o giros de uso no descritos en el artículo anterior quedan prohibidos y solamente podrán ser permitidos con la aprobación de la Junta de Condóminos, conforme al procedimiento que determinen los estatutos de dicha Asociación. Una vez cumplido este requisito la propuesta de aprobación de giro de uso deberá ser a su vez aprobada por el Ayuntamiento de Atemajac de Brizuela conforme a la legislación urbana vigente.

Artículo 11.- Queda estrictamente prohibido la fusión y /o subdivisión de lotes o predios, por lo que éstos solamente podrán fusionarse y /o subdividirse con la aprobación de la Junta de Condóminos. Una vez cumplidos estos requisitos la propuesta fusión y / o Subdivisión deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Atemajac de Brizuela Conforme a la legislación urbana vigente. No obstante los Lotes Resultantes estarán sujetos a las restricciones señaladas en el presente Reglamento, y en especial con lo dispuesto en el artículo 9 del mismo.

Artículo 12.- Queda estrictamente prohibido utilizar los lotes con construcciones provisionales, para uso de bodegas temporales, deposito de carros, lanchas, motocicletas, motor-home, etc., el terreno deberá estar libre, limpio y ajardinado mientras no se construya la vivienda definitiva.

### **Capítulo 3 De los Estilos Arquitectónicos**

Artículo 13.- De los Estilos Arquitectónicos para respetar y ser congruentes con el concepto general del fraccionamiento, únicamente se permitirán edificaciones con lenguajes relativos al hábitat de montaña como es el de la sierra de jalisco (Tapalpa, Mazamitla, etc.) o algunos otros estilos de montaña. No se permitirán edificaciones con lenguajes urbanos (contemporáneos, modernos, internacional, etc.)

### **Capítulo 4 De las Servidumbres y Restricciones**

Artículo 14.- Las servidumbres serán obligatorias por los cuatro linderos del predio y sus anchos estarán especificadas en el plano individual de cada unidad privativa.

Artículo 15.- las servidumbres deberán permanecer como áreas verdes o de bosque

Artículo 16.- el área de desplante máxima por cada lote será de 300.00 m<sup>2</sup>. Esta superficie podrá estar formada por un máximo de dos como unidades de habitación.

La superficie máxima de construcción será de 600m<sup>2</sup> incluyendo áreas de pavimento descubiertas y áreas cubiertas por volados.

La ubicación de los medidores de Comisión Federal de Electricidad será en el paño de la construcción, una vez librada la servidumbre frontal, y ésta deberá cumplir con las normas vigentes de colocación dictadas por dicha Comisión, garantizando en todo caso el libre acceso al personal de medición de la misma.

Queda expresamente prohibido la instalación de muretes o bases dentro de las áreas de servidumbre frontal.

### **Capítulo 5 De las Cubiertas, Fachadas y otros Elementos Exteriores**

Artículo 17.- La altura máxima de edificación será de 7.50 m medidos a partir del nivel de piso terminado del ingreso a la edificación

No se permitirán divisiones ya sean barda o rejas en ninguno de los linderos.

Es obligatorio que las edificaciones tengan como mínimo el 60% de techos inclinados.

a) Para las unidades privativas cuyo nivel promedio sea superior al nivel mas bajo de la guarnición de la calle, se tomará como nivel de desplante el nivel promedio de las cuatro esquinas del Lote descontando las servidumbres.

b) para las unidades privativas cuyo nivel promedio sea inferior al nivel mas alto de la guarnición de la calle, se tomará como nivel de desplante el nivel mas alto de la guarnición de la calle. La Junta de Condóminos se reserva el derecho de aprobar variaciones a las restricciones de altura y alineamiento de acuerdo al plan maestro de lotes, con el fin de lograr una congruencia armónica con el contexto general.

Artículo 18- Las divisiones o bardas podrán construirse bajo las siguientes bases:

a) No se permitirán divisiones ya sean bardas o rejas en ninguno de los linderos.

Artículo 19.- Las bardas o mallas que marcan los limites del Fraccionamiento deberán permanecer tal y como se han proyectado y no podrán ser alteradas o modificadas. Esto implica que queda prohibido la construcción e intercomunicación con lotes exteriores al Fraccionamiento por cualquier medio, tales como túneles, puentes o puertas de cualquier tipo.

Artículo 20.- Con el objeto de darle uniformidad a la imagen de las construcciones del Fraccionamiento, es obligatorio que éstas tengan un mínimo del 60% sesenta por ciento de techos inclinados.

Artículo 21.- Se permitirá la construcción de aleros (continuación de la losa de azotea) con una medida de 75 (setenta y cinco) centímetros en las zonas de restricción laterales y al fondo y un metro como máximo al frente.

Artículo 22.- 'Todos los tragaluces estarán integrados a la forma del techo y vendrán a ser parte de la estructura del mismo. El impacto visual será minimizado mediante un montaje al nivel de techo.

Artículo 23.- Se obliga a la utilización de domos basándose en cristal plano. Sólo se permitirán domos acrílicos si éstos se mantienen ocultos a la vista desde cualquier punto del Fraccionamiento.

Artículo 24.- Se prohíbe expresamente los siguientes elementos y materiales: cúpulas, antenas, materiales reflejantes, vitrales, emplomados.

Artículo 25.- 'Todos los elementos que se ubiquen en las azoteas, como tinacos, antenas Tv: u otras, domos de plástico, equipos de aire acondicionado ó de extracción u otros deberán ser cubiertos para no ser visibles desde cualquier punto del Fraccionamiento.

Artículo 26- No está permitida la construcción de muros o estructuras de contención para crear jardines a nivel. En caso de que el proyecto así lo requiera, se sujetarán a las restricciones de construcción que emita la Junta de Condóminos y solamente serán utilizados para contener los niveles naturales del terreno, mismos que se podrán escalar en terrazas y no rebasarán una altura de 1.00 metros.

Artículo 27.- Una vez construidos los contenedores de niveles, deberán jardinarse inmediatamente a fin de que los cubran plantas y en todo caso deberán ser aprobados previamente por la Junta de Condóminos.

Artículo 28.- La construcción de cualquier muro de contención para nivelar el terreno, deberá ser autorizado por la Junta de Condóminos. En todo caso éstos deberán ser de mampostería aparente de piedra braza u otra piedra natural.

Artículo 29.- Los Asociados deberán adaptar el proyecto a las condiciones topográficas y naturales del terreno con la finalidad de no afectar el entorno urbano.

Artículo 30.- Los muretes para acometidas de instalaciones, depósitos de basura, tanques de gas u otros, deberán quedar incluidos dentro del área permitida de construcción, por lo que la servidumbre frontal deberá quedar totalmente libre.

Artículo 31.- Está permitido el uso de celosías para ocultar visualmente elementos tales como patios de servicio, tendedores y sus restricciones estarán contenidas dentro de los

límites de las restricciones. Los materiales a utilizarse en celosías deberán de ser los únicos autorizados por la Junta de Condóminos para recubrimientos exteriores.

Artículo 32.- Se procurará no tener escaleras exteriores, si el proyecto así lo requiriera dichas escaleras exteriores deberán estar integradas al diseño de las fachadas.

Artículo 33.- Todo equipo ubicado en el exterior de la edificación, deberá estar oculto a la vista de otras casas y de la calle.

Artículo 34.- Todas las fuentes deberán tener equipo de recirculación con filtros y sistemas de purificación, así como la protección necesaria para evitar que las personas caigan accidentalmente en ellas.

Artículo 35.- Para formar una imagen homogénea y congruente con el entorno las fachadas estarán reguladas en: usos de materiales.

Artículo 36.- Las fachadas frontales deberán cumplir los siguientes requisitos:

c) La distancia mínima entre vanos y entre un vano y la terminación de un volumen será de 0.50 mts.

Artículo 37.- Los únicos materiales autorizados para los recubrimientos exteriores en muros son:

a) Aplanados de mortero con terminados suaves y texturas no rugosas.

b) Muros de tabique aparente rojo común de barro no vitrificado.

c) Adobe; Recubrimientos de piedras naturales.

d) Los elementos de cantera deberán tener textura (gradinados, buzardeados, etc. ).

Por tanto, quedan expresamente prohibidos:

e) Madera (truncos tipo logcabin

a) Cualquier tipo de material vidriado

b) Recubrimientos de aluminio o metal. Chapa de madera o Triplay.

c) Revestimientos de asbesto cemento

d) Todos los plásticos

e) Mosaicos, mármol y losetas cerámicas en fachadas

f) Barandales de herrería tubular, aluminio y balaustradas

Artículo 38.- Las puertas y ventanas exteriores deben de ser consistentes con el carácter de la arquitectura del Fraccionamiento, en general, podrán construirse en madera, herrería estructural y aluminio.

Artículo 39.- Para las cancelerías, se apunta que el uso del aluminio esta restringido a la ventanería. Quedan prohibidos los vitrales en las fachadas frontales.

Artículo 40.- Sin excepción, los cristales de las fachadas deberán ser planos, incoloros y transparentes o translúcidos. No se permite el cristal espejo, ahumado o de color.

Artículo 41.- Se permiten todos los colores, no obstante los colores brillantes deben usarse escasamente como acentos y serán aprobados a discreción de la Asociación de Colonos.

Artículo 42.- En general, todo alumbrado debe ser diseñado de baja intensidad y compatible con la imagen del Fraccionamiento. No se permiten niveles altos de iluminación. Las luminarias exteriores deben ser utilizadas para acentuar las entradas, estacionamiento y elementos especiales. El alumbrado exterior de las edificaciones se permitirá solamente mediante una aprobación específica de la Junta de Condóminos.

Artículo 43.- Cada unidad habitacional o lote deberá tener una señalización que identifique su número. Dicha señalización deberá ser exclusivamente la autorizada por la Junta de Condóminos, la cual será única e igual para todos.

## **Capítulo 6 De la arquitectura de paisaje**

Artículo 44.- La arquitectura de paisaje dentro del predio comprende el área que no esté cubierta por construcciones y / o pavimento con una combinación de árboles, arbustos y plantas que cubran el suelo y prados.

Artículo 45.- El diseño del paisaje deberá presentar soluciones estéticas y funcionales de acuerdo a las condiciones ambientales locales. Buscará el crear e incrementar las vistas y los corredores visuales de paisaje y además creará un ámbito de privacidad donde se desee.

Artículo 46.- El diseño de paisaje debe ser utilizado para suavizar visualmente la percepción de estructuras residenciales.

Artículo 47.- El diseño de las áreas verdes de las servidumbres laterales y posterior deberá seguir estas recomendaciones, el diseño de las áreas verdes de la servidumbre frontal deberá conservar el arbolado existente el cual no podrá ser removido, adicionado o modificado.

Artículo 48.- En caso de que el Asociado de un lote desee derribar alguno de los árboles, deberá primero solicitarlo a la Junta de Condóminos, exponiendo sus motivos; éste último dictaminará y autorizará o rechazará, en su caso, dicha tala.

Artículo 49.- Deberá presentarse a consideración de la Junta de Condóminos; el diseño de las áreas verdes del lote para efecto de autorizar las especies de árboles, esto con el fin de evitar problemas de seguridad, basura, obstrucción de instalaciones subterráneas por las raíces, consumo de agua excesivo, etc.

## **Título III De la Autorización de Proyectos**

### **Capítulo 1 De las Facultades y Funciones del Comité de Proyectos y Construcción ("El Comité").**

Artículo 50.- Además de las que le imponga el Órgano de Administración de la Junta de Condóminos, será facultad del Comité, la autorización de los proyectos de las edificaciones en el Fraccionamiento .

Artículo 51.- las funciones que desempeñará el Comité serán las siguientes:

a) El Comité evaluará cada uno de los proyectos propuestos por el Residente, considerando la compatibilidad de diseño con los predios colindantes y áreas comunes, siempre con apego al presente Reglamento.

b) El Comité analizará y revisará los proyectos presentados por el Residente. En caso de que alguno de dichos proyectos no cumpliera plenamente con las disposiciones de este Reglamento, el Comité propondrá al Residente las modificaciones necesarias.

c) El Comité practicará inspecciones periódicas para constatar que las construcciones se estén efectuando con estricto apego a los proyectos aprobados por el mismo.

Artículo 52.- No obstante lo anterior, será responsabilidad exclusiva del Residente verificar periódicamente que las construcciones correspondientes se apeguen estrictamente a los planos aprobados por el Comité, ya que de no hacerlo así, podrá ser condenado a la pena de demolición.

Artículo 53.- Cualquier diferencia entre los planos aprobados y la construcción edificada deberá ser corregida de inmediato por cuenta y cargo del Residente.

Artículo 54.- El Comité revisará cada propuesta y responderá, autorizando en su caso, la continuación a la siguiente fase del proceso de revisión. Los planos no aprobados serán corregidos por el Asociado y se someterán nuevamente para su revisión y aprobación. El Comité, hará su mejor esfuerzo para emitir su dictamen respecto de los proyectos

sometidos a su consideración dentro de los 15 quince días hábiles siguientes a la fecha de presentación de cada solicitud de revisión con la documentación requerida.

Artículo 55.- En ningún caso, la falta de respuesta por parte del Comité, podrá interpretarse como aprobación. ,

Artículo 56.- Cualquier aprobación que emita e Comité, deberá constar por escrito y de ninguna manera, libera al Asociado de su responsabilidad y obligación de apegarse a cualquier disposición Estatal y Municipal.

## **Capítulo 2 De la Autorización de Proyectos.**

Artículo 57.- Este capítulo corresponde a la descripción pormenorizada donde se describen las diferentes fases relativas al proceso de revisión de diseño, así como los requisitos y documentos necesarios para dar cumplimiento a cada fase. Todos los documentos requeridos en este proceso deben ser sometidos y aprobados por el Comité antes de ser presentados a cualquier autoridad gubernamental.

Artículo 58.- Para iniciar cualquier trámite relacionado con los proyectos arquitectónicos, el Comité requerirá al Asociado esté afiliado a la Junta de Condóminos y al corriente en el pago de las Cuotas de Mantenimiento establecidas.

Artículo 59.- El proceso de revisión de diseño consiste en las siguientes etapas:

- Junta inicial de diseño (obligatoria)
- Revisión del anteproyecto (obligatoria)
- Revisión del proyecto Ejecutivo (obligatoria)

Artículo 60.- Toda información que proporcione el Residente o el constructor al Comité será considerada y tratada por éste como estrictamente confidencial.

Artículo 61.- La junta inicial de diseño con el Comité es de carácter obligatorio, Puesto que en ella se tratarán los temas relacionados con la aplicación de restricciones en general y requisitos para presentación de Anteproyecto.

Artículo 62.- En la fecha en que se verifique la junta inicial, el Asociado deberá pagar en la caja de la Junta de Condóminos una cuota extraordinaria, la cual será determinada anualmente por el Consejo de administración de la Junta de Condóminos.

Artículo 63.- Para revisión de anteproyecto deberá presentarse al Comité y por duplicado, la siguiente documentación:

- a) Solicitud de Revisión de anteproyecto (anexo A)
- b) Plano de conjunto a una escala mínima de 1:200, mostrando la ubicación de la casa, la entrada, el área de servicio, estacionamiento y camino de acceso vehicular. El plano mostrará los conceptos topográficos y de paisaje.
- c) Planos preliminares de las plantas de la casa, cortes y fachadas a una escala mínima de 1:100.
- d) Proyecto de instalaciones sanitarias y pluviales que especifica claramente la propuesta de solución de descarga de las diferentes redes.
- e) Memoria descriptiva con los principales materiales propuestos, incluyendo color y acabados.
- f) Una perspectiva a color o bosquejos para representar el carácter de la construcción propuesta.
- g) Recibo de pago de la cuota mencionada en el Artículo 67.

Artículo 64.- Para revisión del Proyecto Ejecutivo deberá presentarse al Comité, en duplicado, la siguiente documentación:

- a) Solicitud original de revisión de Proyecto Ejecutivo (anexo B)
- b) Recibo de pago de cuota extraordinaria expedido por la Caja de la Junta de Condóminos conforme a lo establecido en el Artículo 67.

- c) Dos juegos completos de planos arquitectónicos y de instalaciones sanitarias y pluviales escala 1.50, mostrando en cada hoja, la firma del Asociado y proyectista.
- d) Anexar cuadro de distribución de cargas eléctricas que demandará la construcción y de acuerdo a lo establecido por C.F.E. en su proyecto y en la escritura del predio.
- e) Especificaciones de acabados y materiales exteriores incluyendo colores.
- f) Programa final de obra que muestre el tiempo estimado de construcción y terminación.
- g) Información general, incluyendo el nombre y dirección del Residente, del gerente del proyecto o representante del Residente; si aplica, del arquitecto, del arquitecto paisajista, ingeniero y demás consultores (anexo C).

Artículo 65.- Una vez que el Comité hubiere verificado que el Proyecto Ejecutivo cumple con las disposiciones de este Reglamento, la Junta de Condóminos, por conducto del Comité, expedirá la autorización respectiva (anexo D), junto con un juego de planos firmados, senados y foliados.

### **Capítulo 3 De la Autorización de la Construcción**

Artículo 66.- Una vez aprobadas todas las etapas del proceso de revisión de diseño, por parte del Comité, el Residente deberá proceder a realizar los trámites correspondientes para la obtención de Licencias Municipales y Estatales.

Artículo 67.- Los proyectos autorizados por las autoridades correspondientes y el Comité deberán ser respetados en su integridad. Cualquier cambio en los planos, especificaciones, materiales de construcción, localización de las estructuras proyectadas o alteraciones a construcciones existentes, deberá ser previamente autorizado por escrito del Comité y posteriormente, por las autoridades competentes.

Artículo 68.- Una vez obtenidas las Licencias Municipales, el Asociado deberá presentar su solicitud de inicio de construcción al Comité, acusando una copia a la Administración General de las Licencias Municipales y otorgará a satisfacción del Comité un pagaré o una Fianza, a favor de la Junta de Condómino, conforme a la tarifa establecida anualmente por el Órgano de Administración de ésta, como garantía de su cumplimiento.

Artículo 69.- La garantía otorgada por el Residente, en términos del artículo anterior, será conservada en depósito por la Junta de Condóminos durante el proceso de construcción de la obra autorizada y le será devuelta al Residente en cuanto éste acredite al Comité que ha cumplido cabalmente con las disposiciones de este Reglamento y las autorizaciones emitidas por éste y por otras autoridades.

Artículo 70.- Es facultad expresa de la Junta de Condómino, exigir al Asociado, el pago íntegro del importe consignado en la garantía señalada, cuando se presente alguno de los siguientes casos:

- a) Diferencias entre la obra edificada y los planos aprobados por el Comité.
- b) Cuando el Residente no efectúe por su cuenta las, modificaciones requeridas dentro del plazo establecido por el Comité.
- c) Cuando el Asociado no repare los daños causados por él, sus empleados y proveedores, a las calles y/o áreas comunes del Fraccionamiento.
- d) Cuando el Asociado hubiere suspendido la obra, a juicio de la Asociación.

Independientemente de la ejecución no de la garantía, la Asociación podrá determinar la demolición y / o modificación de aquellas obras ejecutadas en contravención al proyecto autorizado.

Artículo 71.- El Asociado, una vez terminada su obra, estará obligado a enviar al Comité, una solicitud de declaración de terminación de obras.

Artículo 72.- El Comité verificará que la edificación fue construida conforme a los planos autorizados y aprobados y que las especificaciones y recomendaciones de

acabados fueron respetadas y, si lo anterior fue cumplido, se procederá a elaborar la declaración de terminación de obras, con la que podrá iniciar trámites ante la Autoridad Municipal.

Esta inspección será base para la cancelación Y devolución al Asociado, de la garantía otorgada para garantizar el cumplimiento de las obras.

#### **Capítulo 4 De las Remodelaciones Y Ampliaciones.**

Artículo 73.- El Comité regulará las modificaciones, adiciones o alteraciones que se hagan en las unidades o estructuras existentes de conformidad con este Reglamento. Para solicitar remodelaciones Y ampliaciones a una unidad existente, el Asociado proporcionará la siguiente documentación por duplicado:

- a) Presentará una solicitud original para remodelaciones y ampliaciones (anexo E).
- b) Recibo expedido por la Junta de Condóminos, conforme a lo establecido en el Artículo 67.
- c) Planos de la edificación con plantas, alzados Y secciones a una escala mínima de 1 :50 Y un plano de arquitectura de paisaje que muestre las zonas exteriores Y jardines.
- d) Especificaciones generales.

Artículo 74.- Para la revisión y, en su caso, aprobación, de cualquier obra de remodelación y ampliación serán aplicables todas Y cada una de las disposiciones legales que se contienen en este Reglamento.

Artículo 75.- Se permiten señales provisionales de construcción de comercialización de bienes inmuebles. Se permitirá solamente una señal provisional de cada tipo en determinado lugar Y momento Y debe ser quitada de inmediato al terminar la construcción o la actividad de comercialización.

Artículo 76.- Todas las señales provisionales deberán ser aprobadas por el Comité antes de su colocación.

Artículo 77.- Las señales provisionales consistirán en poste y cuadro de mensajes, y deberán tener las siguientes características:

- a) 35 cm. de ancho x65 cm. de largo
- b) Fondo blanco
- c) Letras color verde
- d) Deberá contener las leyendas SE VENDE (para caso de comercialización), número telefónico y la leyenda que indique Propiedad Privada
- e) Se deberá colocar al frente, en lugar visible
- f) Ninguna señalización será móvil, hará ruido o utilizará luces intermitentes, centelleantes, estroboscópicas o en general ningún tipo de iluminación
- g) El uso de material o pintura reflejante no está permitido
- h) Queda estrictamente prohibido clavar o fijar cualquier tipo de señal en los árboles
- i) Queda estrictamente prohibida la colocación de banderolas.

#### **Título IV De las Normas y Recomendaciones de Construcción**

Artículo 78.- Se entenderá por Obra, cualquier tipo de construcción que se realice por parte del Residente, dentro de cada lote y que forman en conjunto el Fraccionamiento.

Artículo 79.- Los Residentes deberán abstenerse de ejecutar obras, reparaciones o cualquier acto en el interior de sus propiedades que impliquen restricción o perjudique los servicios comunes y las instalaciones generales, en caso de infringir ésta disposición, será responsable de los daños y perjuicios que origine.

Artículo 80.- Se deberán colocar mallas y/o tapias protectores en el perímetro inferior del lote antes de iniciar excavaciones para plataformas y / o cimentaciones.

Artículo 81.- En el caso de desprendimientos de material en cualquier Obra, deberá afrontar y liquidar los daños ocasionados y se comprometerá a limpiar y hacer las reparaciones correspondientes.

Artículo 82.- Los lotes deberán cercarse por todos los linderos en forma provisional o definitiva antes de iniciar los trabajos de construcción. Los materiales y / o equipos necesarios para realizar la Obra, deberán almacenarse dentro de los límites del lote correspondiente, de tal manera que no invadan otros lotes, de igual forma, deberá respetarse la servidumbre frontal y no tomarla como área de almacenamiento o de trabajo.

Artículo 83.- No deberán almacenarse ni de manera provisional, materiales y/o equipos sobre guarniciones, banquetas, calles o áreas comunes.

Artículo 84.- Las bodegas deberán construirse dentro del área de lote correspondiente a la Obra en lugares que no dañen la imagen del Fraccionamiento y sin rebasarla altura de 3 (tres) metros, previa autorización del Comité.

Artículo 85.- El desarrollo de la Obra deberá efectuarse de lunes a viernes de 08:00 a 18:00 hrs. y los sábados de 08:00 a 13:00 hrs. Queda prohibido efectuar trabajos de la Obra los domingos y días festivos. El Residente verificará que los trabajadores de la Obra no permanezcan en el Fraccionamiento fuera del horario antes señalado.

Artículo 86.- Los materiales y / o equipos que requiera la Obra deberán entrar exclusivamente por el acceso que señale el Comité, sujetándose a los horarios que éste imponga.

Artículo 87.- El Residente deberá registrar ante la Junta de Condóminos los nombres y firmas de las personas autorizadas para retirar materiales y/o equipos del Fraccionamiento.

Artículo 88.- El Residente de la Obra instruirá al constructor o proveedor respectivo para que las ollas de concreto premezclado que transiten sobre las calles del Fraccionamiento, no tiren concreto en las mismas. En caso de que ocurra lo contrario, el Asociado se responsabilizará por el costo de todas las reparaciones y gastos de limpieza.

Artículo 89.- Queda estrictamente prohibido transitar máquinas con orugas sobre las calles del Fraccionamiento.

Artículo 90.- Los productos de excavaciones y/o demoliciones y limpiezas en general que se generen en la Obra, deberán ser desalojadas fuera del Fraccionamiento. No se permitirá que este producto sea depositado en calles, andadores, estacionamientos, jardines o lotes que no correspondan con la Obra. No deberá acumularse escombros, por lo que será obligatorio extraerlo cuando éste alcance los 7m<sup>3</sup>

Artículo 91.- Por ningún motivo se permitirá que se realicen excavaciones a manera de bancos de préstamo en lotes que no correspondan a la Obra.

Artículo 92.- Por ningún motivo se permitirá que desde la Obra se arrojen piedras, basura, desperdicios u objetos de cualquier índole hacia el exterior de la misma, ni que se pongan tendedores visibles desde cualquier área de circulación.

Artículo 93.- El Residente de la Obra deberá construir o instalar letrinas y en su caso baños y regaderas para sus trabajadores dentro del lote correspondiente, de acuerdo a las recomendaciones señaladas por el Comité, cuidando de mantenerlos aseados y que no despidan malos olores. Se recomienda la colocación de sanitarios portátiles prefabricados.

Artículo 94.- En lo referente a los trabajadores que laboren en la Obra; el Asociado y el encargado de la misma, deberá acatar las disposiciones siguientes y hacerlas cumplir a sus trabajadores:

a) Registrar ante la Junta de Condóminos a todos los trabajadores de la Obra, incluyendo eventuales.

b) La Junta de Condóminos por conducto del comité correspondiente, expedirá credenciales con fotografía que identificará a los trabajadores como empleados de la Obra del Fraccionamiento.

c) El Residente entregará a la Asociación de Colonos ya los comités señalados, el documento que acredite la baja del trabajadores cuando éstos dejen de laborar en la Obra.

d) Quedan prohibidos los veladores de Obra; las bodegas de la Obra deberán de contar con las medidas adecuadas para garantizar la seguridad de los productos depositados en ellas

Artículo 95.- Además de las obligaciones contenidas en este Reglamento, el Residente se obliga a lo siguiente:

a) A expedir carta responsiva por cada uno de los trabajadores que registre para trabajar en la Obra;

b) A entregar copia de identificación de los trabajadores;

c) A entregar copia de constancia domiciliaria;

d) A pagar el costo de expedición de credenciales.

e) A prohibir que sus trabajadores ingieran bebidas alcohólicas o estupefacientes dentro del Fraccionamiento.

f) A prohibir que sus trabajadores introduzcan al Fraccionamiento, cualquier tipo de bebidas alcohólicas, estupefacientes o armas.

g) Instruir a sus trabajadores sobre la observancia de buena conducta, absteniéndose de gritar, silbar y / o hacer señales obscenas que molesten a otros Residentes y demás visitantes del Fraccionamiento.

h) A prohibir que sus trabajadores permanezcan dentro del Fraccionamiento fuera de los horarios de trabajo permitidos por el Comité o por éste Reglamento.

i) A prohibir a sus trabajadores hacer sus necesidades fisiológicas fuera de las letrinas o instalaciones destinadas al efecto.

j) A prohibir a sus trabajadores bañarse fuera de las instalaciones destinadas para ello.

k) A prohibir a sus trabajadores arrojar piedras, objetos o basuras a cualquier persona, incluyendo otros trabajadores, así como a los automóviles, otros medios de transporte, muebles, casas, etc.

l) A prohibir a sus trabajadores dañar la jardinería del Fraccionamiento .

m) A prohibir a sus trabajadores el uso de radios, grabadoras y cualquier otro equipo de música, siempre que éste moleste a cualquier otro Asociado.

Artículo 96.- Los trabajadores de la Obra no deberán hacer uso de las tomas de agua instaladas en otras áreas distintas al Lote donde se esté ejecutando la Obra.

Artículo 97.- Los daños que el Residente o trabajadores al servicio de su Obra ocasionen a cualquier bien del Fraccionamiento o de terceros, deberán ser reparados por dicho Asociado, conforme a la liquidación que emita la Asociación, daños que deberán cubrirse dentro de un máximo de 7 (siete) días naturales a partir de la fecha en que la Asociación comunique la liquidación.

Artículo 98.- En caso de que alguna construcción tuviese que ser suspendida por motivos particulares del Residente, ésta se deberá dejar en condiciones que no afecten la imagen de limpieza y orden del Fraccionamiento, por lo que el Residente se obliga a:

a) Retirar bodegas y otras instalaciones de obra.

b) Retiro de materiales sobrantes de obra.

c) Limpieza exterior e interior.

d) Empastado del lote.

e) Mantenimiento periódico para evitar imagen de

abandono.

g) Cualquier otra disposición que le imponga el Comité.

Artículo 99.- Las obras que infrinjan esta disposición serán sancionadas de acuerdo con las liquidaciones que sean requeridas por el Comité.

### **Título V De las Normas Generales de Uso y Mantenimiento**

Artículo 100.- Las Normas Generales de Uso y Mantenimiento son de interés general y tienen por objeto establecer la mejor convivencia de los habitantes del Fraccionamiento. Estas normas obligan a todos los Asociados aún cuando no habiten en el Fraccionamiento, así como a cualquier otra persona que por cualquier título esté dentro del mismo.

Artículo 101.- Cada Residente podrá servirse y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza o destino ordinario, sin restringir o hacer más generoso, el derecho de los demás.

Artículo 102.- Cada Asociado puede usar su unidad y disponer de ella, con las limitaciones y prohibiciones establecidas en este Reglamento, en el régimen de condominio que le aplique y en el Código Civil del Estado de Jalisco.

Artículo 103.- En cuanto a los servicios e instalaciones generales, lo: Asociados deberán abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz el uso o goce de las partes comunes, ya sea que dificulte o estorbe dicho uso común, estando obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios comunes e instalaciones, e inclusive el jardín común del frente de su unidad privada, el cuál estará a su cuidado y conservación.

### **Capítulo 1 De la Limpieza de la Vía Pública**

Artículo 104.- Es obligación de los Asociados del Fraccionamiento:

- a) Mantener y conservar adecuadamente los jardines de su propiedad.
- b) Mantener limpios los terrenos de su propiedad que no tengan construcción, a efecto de evitar contaminación y molestias a los vecinos.
- c) Separar la basura de acuerdo a las normas dictadas por la Junta de Condóminos.
- d) Colocar la basura y los desechos de jardinería en bolsas de plástico y posteriormente en botes de basura de plástico, dichos botes de basura deberán estar ubicados fuera del área de la servidumbre frontal y colocados temporalmente en dicha servidumbre previo al paso del camión recolector y vueltos a colocar en su lugar a la brevedad posible una vez que han sido recogidos los desechos.

Artículo 105.- Está prohibido a los residentes del Fraccionamiento:

- a) Cercar o bardear el lote, antes de la construcción. Esto con el fin de preservar la imagen urbanística del conjunto.
- b) Quemar cualquier tipo de residuos.
- c) Arrojar o abandonar en lotes baldíos residuos de cualquier especie.
- d) Extraer de los depósitos o contenedores colectores de basura, residuos.
- e) Utilizar las áreas comunes y la vía pública como estancia de animales de cualquier especie.
- f) Llevar acabo en las áreas comunes y vía pública actos que perturben la tranquilidad de los vecinos o del Fraccionamiento.
- g) Lavar automóviles u otros objetos en la vía pública y en general todo acto u omisión que contribuya al desaseo de las vías públicas y áreas públicas.

Artículo 106.- Los Residentes deberán obligar a los conductores de vehículos destinados al transporte de materiales que se utilicen en sus lotes o casas, a que circulen con la caja debidamente cubierta y con el equipo adecuado para evitar que la carga se esparza en el trayecto que recorran.

Artículo 107.- Cuando los materiales que se transporten corran el peligro de esparcirse o producir polvo, los Asociados deberán obligarlos a que los cubran con lonas o costales húmedos.

Artículo 108.- Los Residentes deberán prohibir que sus familiares, visitantes o sirvientes arrojen al exterior de su unidad privada, basuras, líquidos o cualquier otro objeto sean cual fuere su naturaleza.

## **Capítulo 2 De las Vialidades**

Artículo 109.- Los Residentes del Fraccionamiento deberán utilizar las áreas públicas y de la Vía Pública conforme a los fines naturales de las mismas y deberán utilizarlas en forma que no obstaculicen el uso de ellas al resto de los habitantes y visitantes.

Artículo 110.- Los habitantes deberán abstenerse a llevar a cabo en las áreas públicas y en la Vía Pública actos que perturben la tranquilidad de los vecinos del Fraccionamiento.

Artículo 111.- Los residentes y visitantes deberán respetar las disposiciones de tránsito en las avenidas y calles del Fraccionamiento.

Artículo 112.- Queda estrictamente prohibido el uso del claxon de los vehículos y otros medios de transporte dentro del Fraccionamiento.

Artículo 113.- Los vehículos o medios de transporte de los empleados que laboren para los residentes del Fraccionamiento para fines domésticos, deberán estacionar los mismos en el lugar que designe la Asociación de Colonos.

Artículo 114.- No deberá obstruirse con vehículos o cualquier otro objeto, los jardines, vías vehiculares, peatonales y demás vías de acceso que existan en el Fraccionamiento.

## **Capítulo 3 De la Conducta**

Artículo 115.- Los Residentes y cualquier persona que se encuentre dentro del Fraccionamiento, deberá observar dentro de los límites del mismo una conducta decente y adecuada, obligando a familiares, amigos y servidumbre que observen igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás Asociados ocupantes permanentes u ocasionales del Fraccionamiento.

Artículo 116.- Los Residentes utilizarán sus Lotes en forma ordenada y tranquila, no pudiendo destinarlas a usos contrarios a la ley, a las buenas costumbres, ni en contra de las normas de éste Reglamento.

Artículo 117.- Los habitantes del Fraccionamiento se obligan a llevar a cabo su mejor esfuerzo para que sus huéspedes, visitantes, proveedores, constructores y otras personas que acudan a su unidad privativa o a otras instalaciones del Fraccionamiento cumplan con las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 118.- Los residentes del Fraccionamiento, así como cualquier otra persona que se encuentre dentro del mismo, estarán obligados a no operar dentro del Fraccionamiento ni dentro de su propiedad, aparatos de radio, televisión, estéreos y en general cualquier otro aparato o instrumento a un volumen tal que moleste o perturbe a otros residentes.

Artículo 119.- Queda prohibido utilizar las áreas exteriores, jardines y albercas para actividades deportivas, de competencia y didácticas.

Artículo 120.- Queda restringido a cada Lote, la realización de fiestas o reuniones, en las que por su magnitud o duración pudieran ser molestas a los vecinos, a l una vez por mes.

Artículo 121.- Los Asociados y sus visitantes no podrán ejecutar actos ni incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad y comodidad de los demás Asociados.

Artículo 122.- Ninguna persona utilizará los servicios de los guardias o dependientes de la Junta de Condóminos para servicios personales, y por tanto se abstendrán de dar a estos gratificaciones o propinas.

Artículo 123.- Los Residentes se obligan a no permitir que sus familiares, visitantes o sirvientes jueguen en las vías de acceso o en cualquier otro lugar fuera de los límites de su unidad privada, con excepción de los lugares destinados para este objeto por la Asociación.

Artículo 124.- Los Residentes se abstendrán de tender su ropa u objetos en la azotea, pretilos, barandales y ventanas.

Artículo 125.- Los Residentes deberán pagar o reparar por su cuenta, las roturas, desperfectos y deterioros que ellos o sus familiares, visitantes o trabajadores causen en las zonas de uso común o sus instalaciones, ductos y demás servicios comunes, o en otros Lotes.

Artículo 126.- La Junta de Condóminos decidirá si exige al Residente que repare el daño en el menor plazo posible o bien efectuará la reparación con cargo al Residente. En todo caso éste deberá pagar los daños conforme a los precios corrientes de plaza, más un interés moratorio al tipo bancario en caso de retraso. En este caso el Residente liquidará la parte de los daños y el interés cuando sea requerido por la Asociación.

Artículo 127.- Por 10 que se refiere a los daños en la propiedad común, estos serán reparados con cargo al presupuesto general, con la excepción de cuando sean causados por culpa, negligencia o imprudencia imputable a alguno de los Asociados, causahabientes, parientes, visitantes o servidores en cuyo caso, el Asociado cubrirá los gastos que se causen, conforme al presente Reglamento.

Artículo 128.- Los Residentes deberán notificar a la Asociación sobre cualquier contrato que celebre mediante el cual otorgue el uso de su unidad a terceros, proporcionando copia del mismo, Sin importar la figura que se utilice, los usuarios deberán cumplir con las obligaciones del presente Reglamento.