**REGLAMENTO ESPECIAL INTERNO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO” EN EL MUNICIPIO DE ATEMAJAC DE BRIZUELA, JALISCO.**

EN ATEMAJAC DE BRIZUELA, JALISCO Y CON FECHA DEL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, SE FIRMA EL PRESENTE REGLAMENTO ENTRE ATB INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. ARTURO MARTINI LEDESMA Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTÉ DENOMINADOS COMO **“ATB”,** Y POR OTRA PARTE, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE SE DENOMINA **“EL PROPIETARIO”,** EN EL CUAL SE FIJAN LAS BASES SOBRE LAS CUALES SE PODRÁ CONSTRUIR EN EL DESARROLLO “BOSQUE EL MANTO”.

**DISPOSICIONES GENERALES**

EL PRESENTE REGLAMENTO QUEDA SUJETO A LA NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, LA LEY ESTATAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, Y CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE ATEMAJAC DE BRIZUELA, JALISCO.

EL PRESENTE REGLAMENTO TIENE COMO FINALIDAD REGULAR Y CONTROLAR LAS EDIFICACIONES DENTRO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO”, (EN LO SUBSECUENTE Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO DENOMINADO COMO “EL FRACCIONAMIENTO”).

EL SIGUIENTE REGLAMENTO SERÁ DE SUMA IMPORTANCIA PARA LOGRAR LA CALIDAD DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y CONSERVAR LA ESTÉTICA DE TODO EL CONJUNTO HABITACIONAL DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO”, POR LO QUE EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, (QUE SE MENCIONA MAS ADELANTE) DEBERÁ APROBAR, MODIFICAR O RECHAZAR LOS PROYECTOS POR ESCRITO.

EL PROPIETARIO DE UN LOTE O UNIDAD PRIVATIVA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO” QUEDA OBLIGADO AL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN ESTE REGLAMENTO. EL REVENDEDOR QUEDA SUJETO A LA NORMATIVIDAD QUE ESTE REGLAMENTO IMPLICA.

**DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN**

* **ARTÍCULO PRIMERO**.

SE CREA EL COMITÉ TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO” (EN LO SUBSECUENTE Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE DENOMINADO COMO “EL COMITÉ”). “EL COMITÉ ESTARÁ INTEGRADO POR UN MÍNIMO DE 3 TRES PERSONAS Y UN MÁXIMO DE 5 CINCO.

LOS INTEGRANTES DE “EL COMITÉ” SE ELEGIRÁN POR LA ASAMBLEA GENERAL DE LA ASOCIACION CIVIL, PUDIENDO SER ESTOS INTEGRANTES COLONOS O NO, PERO SIEMPRE DEBERÁN INTEGRARLO CUANDO MENOS 2 DOS COLONOS LO ANTERIOR SIN PERJUICIO, DE QUE LA ELECCIÓN DE LOS INTEGRANTES DE “EL COMITÉ”, SERÁ FACULTAD DE LA EMPRESA ATB INMOBILIARIA SA DE CV AL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO”, Y CONSERVANDO DICHO DERECHO POR DOS AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA O HASTA QUE SE ENAJENEN A TERCERAS PERSONAS EL 50% POR CIENTO MAS UNO DE LA UNIDADES PRIVATIVAS DEL FRACCIONAMIENTO LO QUE SUCEDA PRIMERO; PUDIENDO LA ASAMBLEA DE LA ASOCIACION CIVIL DESPUÉS DE OCURRIDOS CUALQUIERA DE LOS ANTERIORES SUPUESTOS, ELEGIR LOS NUEVOS INTEGRANTES DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

“EL COMITÉ” SERÁ FORMADO POR LOS DIRECTIVOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL Y DEBERÁ FORMAR PARTE DE ÉL UN INGENIERO Y/O ARQUITECTO. DE NO PODER CONTAR CON UN INGENIERO Y/O ARQUITECTO EN EL COMITÉ, DEBERÁ CONTRATARSE UN PERITO. LOS HONORARIOS DEL PERITO CORRERÁN POR PARTE DEL CONSTRUCTOR.

LAS APROBACIONES, MODIFICACIONES, O RECHAZOS DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN QUE DICTE “EL COMITÉ” DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE, IRÁN SIEMPRE FIRMADAS POR TODOS LOS INTEGRANTES DEL MISMO COMITÉ, Y SIEMPRE SERÁN FUNDADAS EN LOS PRECEPTOS DEL PRESENTE, Y OBSERVANDO TAMBIÉN LO ESTABLECIDO EN LAS AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCIÓN QUE LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE DETERMINE PARA LAS OBRAS NUEVAS EN LAS ÁREAS COMUNES Y LOS LOTES PARTICULARES.

CUALQUIER IRREGULARIDAD EN LA EJECUCION DE LA OBRA, EL COMITÉ TIENE LA FACULTAD DE SUSPENDER LA OBRA Y DE SER NECESARIO, CANCELAR LA AUTORIZACIÓN

**DE LAS CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

* **ARTÍCULO SEGUNDO**.

SE PROHÍBEN LAS CONSTRUCCIONES PROVISIONALES, A MENOS QUE SE TRATE DE BODEGA, ALMACÉN DE MATERIALES, BAÑO O CUARTO PARA EL VELADOR, LAS CUALES SERÁN DESMONTADAS ANTES DE QUE LA OBRA AUTORIZADA LLEGUE A SU FIN. TODAS LAS CONSTRUCCIONES DEBEN CONTAR CON UN BAÑO PARA EL PERSONAL, ASÍ COMO CON UN DEPÓSITO PARA BASURA CLASIFICADA, LA QUE SERÁ RECOLECTADA POR EL SERVICIO DE ASEO.

**REQUISITOS PARA DAR INICIO A LA OBRA**

* **ARTÍCULO TERCERO**.

PARA PODER INICIAR LA OBRA O REMODELAR LA MISMA, DEBERÁN CUMPLIRSE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

1. ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y DEMÁS QUE ESTABLECE LA ASAMBLEA DE COLONOS.
2. SOLICITAR POR ESCRITO A EL DESARROLLADOR, EL DESLINDE DEL TERRENO CON LA RELACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRESPONDIENTES, LA UBICACIÓN DE LAS TOMAS DE AGUA Y LAS SERVIDUMBRES DEL TERRENO. DE LA MISMA FORMA, SE ENTREGARÁ UN PLANO CON LAS DEBIDAS ESPECIFICACIONES DEL TERRENO, QUE CONTENGA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN: MEDIDAS, ÁNGULOS Y SUPERFICIE DEL PREDIO, EL PLANO DE SERVIDUMBRES Y UNA COPIA DE LA ESCRITURA. ANTES DE INICIAR EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ EL CONSTRUCTOR ENCALAR LOS LINDEROS DEL PREDIO Y SEÑALAR EN LAS BANQUETAS Y/O PLANOS LAS ACOMETIDA DE AGUA Y CFE.
3. PRESENTAR COPIA DEL CONTRATO CELEBRADO CON LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
4. NOTIFICAR POR ESCRITO AL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO”, Y A LA SOCIEDAD MERCANTIL ATB INMOBILIARIA SA DE CV., EL INICIO DE OBRA, DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO EN CONSECUENCIA, SE DEBERÁ ENTREGAR UNA FIANZA POR EL VALOR ESTIMADO DE OBRA, MISMA QUE SERA RESPALDADA CON UN PAGARE FIRMADO POR EL PROPIETARIO A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DE BOSQUE EL MANTO QUE PARA TALES EFECTOS SE CONSTITUYA, A FIN DE GARANTIZAR TANTO EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROPIO FRACCIONAMIENTO, COMO EL QUE UNA VEZ INICIADA LA OBRA, ÉSTA NO SE SUSPENDERÁ HASTA LA TERMINACIÓN COMO MÍNIMO DE TODAS LAS FACHADAS Y OBRAS EXTERIORES, ASÍ COMO LA JARDINERÍA AL 100%, EN UN PLAZO NO MAYOR A 12 MESES CONTADOS A PARTIR DEL INICIO DE LA OBRA.

LA FIANZA SE LIBERARÁ CONTRA EL PERMISO DE HABITABILIDAD QUE OTORGA LA AUTORIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.

1. PAGAR A LA ADMINISTRACION DEL FRACCIONAMIENTO EL IMPORTE DE LOS GASTOS DE SUPERVISIÓN DE LA OBRA QUE SE EDIFIQUE SOBRE LA PROPIEDAD O UNIDAD PRIVATIVA, A RAZÓN DE MIL QUINIENTOS PESOS MENSUALES A PARTIR DEL COMIENZO DE OBRA HASTA QUE FINALICE, SI EL MONTO DE SUPERVISIÓN NO SE ENCUENTRA CUBIERTO, LA OBRA NO PUEDE REALIZARSE O CONTINUAR.
2. PRESENTAR EN LAS OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PARA SU ENTREGA A “EL COMITÉ DE CONSTRUCCION”, LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN EN FORMA DIGITAL E IMPRESA EN 3 TANTOS:
3. UBICACIÓN DEL TERRENO, MANZANA Y NÚMERO DE LOTE.
4. CROQUIS DE UBICACIÓN.
5. PLANOS ARQUITECTÓNICOS CON COTAS A EJES.
6. RENDER DEL PROYECTO. (2 O 3 PERSPECTIVAS DE IMPORTANCIA)
7. PLANOS DE CONSTRUCCIÓN.
8. PLANOS DE SECCIONES Y FACHADAS, INDICANDO ALTURAS.
9. PLANO DE ACABADOS EXTERIORES DONDE SE ESPECIFIQUE EL TIPO DE MATERIAL.
10. PLANO DE CIMENTACION CON SUS ESPECIFICACIONES DE DISEÑO.
11. MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL.
12. PLANO DE LA INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y SANITARIA (INCLUYENDO FOSAS SEPTICAS Y/O BIODIGESTOR, CISTERNA U OTRO ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE).
13. PLANO DE INSTALACIONES ELECTRICAS.
14. PLANO DE AZOTEAS DONDE SE SEÑALEN PENDIENTES, DESAGÜES Y GÁRGOLAS.
15. PLANO CON SECCIONES DONDE ESPECIFIQUEN BARDAS PERIMETRALES (SI SE CONTEMPLAN EN PROYECTO).
16. PLANO ARBOLADO, CON SUS ESPECIFICACIONES (DONDE SEÑALE LOS ARBOLES EXISTENTES E INTEGRADOS EN EL PROYECTO).
17. DOCUMENTO DE ESPECIFICACIONES DE OBRA (MATERIALES A UTILIZAR EN LA CONSTRUCCION, ASI COMO LOS QUE SE UTILIZARAN EN FACHADAS, TONOS DE COLOR EN PINTURAS, TIPO DE CRISTALES Y ALUMINIOS, CUBIERTAS, ETC

* **ARTÍCULO CUARTO.**

EL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO POR CONDUCTO DE “EL COMITÉ”, REVISARÁN LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, LA CUAL DEBERÁ ESTAR FIRMADA POR EL INGENIERO Y/O ARQUITECTO DEL COMITÉ O POR EL PERITO RESPONSABLE, QUIEN LA APROBARÁ EN EL CASO DE QUE CUMPLA CON LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO. DE LO CONTRARIO, EL PERITO SEÑALARÁ LOS REQUISITOS QUE DEBERÁN CUBRIRSE PARA OTORGAR LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL COMITÉ. LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA DEBERÁ ESTAR FIRMADA POR EL ARQUITECTO RESPONSABLE; EL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO POR CONDUCTO DE “EL COMITÉ” REVISARÁN LA DOCUMENTACION RECIBIDA, QUIENES LA APROBARÁN EN EL CASO DE QUE CUMPLA CON LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO. DE LO CONTRARIO SEÑALARÁN LOS REQUISITOS QUE DEBERÁN CUBRIRSE PARA OTORGAR LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DE “EL COMITÉ”.

* **ARTÍCULO QUINTO**.

UNA VEZ AUTORIZADA LA OBRA, EL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO EXPEDIRÁ UNA CARTA EN HOJA MEMBRETADA Y CON SELLO DIRIGIDA AL H. AYUNTAMIENTO DE ATEMAJAC DE BRIZUELA, EN LA QUE SE INFORMARÁ DE LA AUTORIZACIÓN DE LA OBRA POR PARTE DE “EL COMITÉ”, ASÍ COMO DE LA CERTIFICACIÓN DE NO ADEUDO DE LAS CUOTAS, Y REINTEGRARA TRES TANTOS DE LA DOCUMENTACION ENUMERADA EN EL ARTICULO SEXTO INCISO “F” DEBIDAMENTE SELLADAS POR EL RESPONSABLE DE “EL COMITÉ”, CON LA FINALIDAD DE QUE EL PROPIETARIO PROCEDA A CORRER LOS TRÁMITES ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES.

**DURANTE EL PROCESO DE LA OBRA**

* **ARTÍCULO SEXTO.**

EN EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN SE RESPETARÁN LAS SIGUIENTES NORMAS DE IGUAL FORMA, SE INCLUYEN ALGUNAS DISPOSICIONES QUE DEBERÁN SER RESPETADAS EN LA VIDA VECINAL ADEMÁS DE AQUELLAS QUE ESTABLEZCAN EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y LA LEY DE LA MATERIA, EN ORIGINAL Y COPIA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, LANOS AUTORIZADOS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE Y NÚMERO OFICIAL.

1. AL REALIZAR EL DESPLANTE DE LA VIVIENDA, SE RESPETARÁN LOS ÁRBOLES QUE EXISTAN DENTRO DEL LOTE, NO DEBIENDO TRANSPLANTARSE NI DERRIBARSE NINGÚN ÁRBOL O ÁRBOLES QUE POR ESTADO NATURAL SE ENCUENTREN SEMBRADOS DENTRO DE ESTA ÁREA.
2. LA CONSTRUCCIÓN DEBERÁ SER REALIZADA, INVARIABLEMENTE, DE ACUERDO A LOS PLANOS AUTORIZADOS POR “EL COMITÉ”. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO ORIGINAL TENDRÁ QUE SER AUTORIZADO POR EL MENCIONADO COMITÉ; DE NO SER ASÍ, EL MISMO COMITÉ ESTÁ FACULTADO PARA SUSPENDER LA OBRA HASTA SU APROBACIÓN, REQUIRIÉNDOSE SU CONFORMIDAD POR ESCRITO PARA CONTINUAR LOS TRABAJOS.
3. DE CONTRAVENIRSE ESTAS DISPOSICIÓNES, AUTOMÁTICAMENTE SE HARÁ EFECTIVA LA FIANZA SEÑALADA EN EL ARTÍCULO TERCERO INCISO D DE ESTE REGLAMENTO.

* **ARTÍCULO SEPTIMO**.

NO ESTÁ PERMITIDO DESCARGAR MATERIALES Y ESCOMBROS, NI HACER CONSTRUCCIONES PROVISIONALES EN LOTES AJENOS, SALVO QUE MEDIE LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE LOS RESPECTIVOS PROPIETARIOS, DE LA CUAL DEBERÁ PERMANECER UNA COPIA EN LA OBRA PARA CUALQUIER ACLARACIÓN. EN ESTOS CASOS, AL TÉRMINO DE LA OBRA SE TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE DESOCUPAR Y LIMPIAR EL TERRENO AJENO, DE MANERA QUE VUELVA A SU ESTADO ORIGINAL.

* **ARTÍCULO OCTAVO**.

LAS CALLES Y LOTES O UNIDADES PRIVATIVAS ADYACENTES O VECINOS, DEBERÁN ESTAR EN TODO TIEMPO LIBRES DE MATERIALES A USAR O SOBRANTES DE LA CONSTRUCCIÓN; TAMBIÉN DEBERÁ DEJARSE LIBRE DE ESTOS MATERIALES UNA ZONA DE 1.50 METROS EN LA SERVIDUMBRE FRONTAL, A PARTIR DEL MACHUELO Y A TODO LO ANCHO DEL TERRENO.

* **ARTÍCULO NOVENO.**

LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES EN CONSTRUCCIÓN SERÁN RESPONSABLES DE REPARAR LOS DAÑOS QUE SUS PROVEEDORES, CONTRATISTAS Y TRABAJADORES OCASIONEN A LAS CALLES, EL MACHUELO, LOS ANDADORES, ÁREAS VERDES Y EN GENERAL A LAS INSTALACIONES DEL FRACCIONAMIENTO EN CUESTIÓN O A LAS PROPIEDADES DE LOS VECINOS. EL PROPIETARIO TIENE LA RESPONSABILIDAD DE INFORMAR Y HACER CUMPLIR LOS ESTATUTOS DE ESTE REGLAMENTO, PERTINENTES AL PERSONAL Y LOS PROVEEDORES QUE INGRESEN AL FRACCIONAMIENTO. PARA ESOS EFECTOS, DEBERÁ ENTREGAR A LA ADMINISTRACIÓN LA LISTA DE SUBCONTRATISTAS, PROVEEDORES Y SU PROPIO PERSONAL RELACIONADOS CON LA OBRA, LA CUAL SE ACTUALIZARÁ CONFORME HAYA CAMBIOS EN CUALQUIERA DE ESTOS RUBROS.

* **ARTÍCULO DECIMO**.

LOS PROPIETARIOS DE LOS LOTES EN CONSTRUCCIÓN DEBERÁN TOMAR LAS PRECAUCIONES DEBIDAS, PARA QUE LAS AGUAS PLUVIALES NO ARRASTREN LA TIERRA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION HACIA LAS CALLES.

* **ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.**

SE PERMITIRÁN LOS VELADORES EN LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN, Y SOLO UNO POR CADA LOTE. DICHO VELADOR DEBERÁ ESTAR REGISTRADO EN LA ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, SIN ACOMPAÑANTES, Y DEBERÁ VESTIR LA CASACA O MANDIL QUE PARA SU IDENTIFICACIÓN LE SERÁ PROPORCIONADO POR EL CONSTRUCTOR. LA CASETA DEL VELADOR Y/O BODEGAS PROVISIONALES DEBERÁN CONSTRUIRSE DEJANDO LIBRE UN ÁREA, COMO MÍNIMO, DE 5.00 METROS DE LA SERVIDUMBRE FRONTAL A PARTIR DEL MACHUELO. TODAS LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN DEBERÁN CONTAR CON UNA LETRINA OCULTA, DE USO EXCLUSIVO PARA LOS TRABAJADORES DE LAS MISMAS, LA CUAL SE UBICARÁ DENTRO DE LA PROPIEDAD Y FUERA DEL ÁREA DE 5.00 METROS QUE SE SEÑALÓ CON ANTERIORIDAD.

* **ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.**

SE PROHÍBE TERMINANTEMENTE LA COLOCACIÓN DE CABLES (“DIABLITOS”) EN LAS LÍNEAS DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD. DEBERÁ CELEBRARSE UN CONTRATO DEFINITIVO O PROVISIONAL PARA OBRA CON DICHA DEPENDENCIA, QUEDANDO ESTRICTAMENTE PROHIBIDO LEVANTAR TAPAS DE REGISTRO DE LA C.F.E., ASÍ COMO OTRAS INSTALACIONES, CON EL OBJETO DE HACER CONEXIONES PROVISIONALES.

* **ARTÍCULO DECIMO TERCERO.**

LOS MATERIALES DE DESPALME O CORTES DE TERRENO EXCEDENTES DEBERÁN RETIRARSE DE INMEDIATO DEL TERRENO Y DEL FRACCIONAMIENTO. EN CASO DE QUE PARTE DE ELLOS PUEDA UTILIZARSE EN LA MISMA CONSTRUCCIÓN, SE DEBERÁ ALOJAR FUERA DE LA SERVIDUMBRE FRONTAL; EN CASO DE RELLENAR OTRO LOTE, SE REQUERIRÁ LA CONFORMIDAD POR ESCRITO DEL PROPIETARIO, ASÍ COMO LA CONFORMIDAD DE QUE EL MATERIAL SERÁ COLOCADO ADECUADAMENTE.

* **ARTÍCULO DECIMO CUARTO.**

EL HORARIO DE TRABAJO A QUE DEBERÁN SUJETARSE EL PERSONAL Y TODOS LOS PROVEEDORES DE LAS OBRAS, SERÁ DE LUNES A VIERNES DE 8:00 A 18:00 HORAS, Y SÁBADOS DE 8:00 A 15:00 HORAS. NO SE PERMITIRÁ EL INGRESO DE TRABAJADORES, CONTRATISTAS Y PROVEEDORES AL FRACCIONAMIENTO LOS DÍAS QUE DE ACUERDO A LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO SEAN INHABILES.

EN EL HORARIO SEÑALADO, SOLO PODRÁN ACCEDER VEHÍCULOS PARA ENTREGA DE MATERIAL Y DEBERÁN PERMANECER EN EL ÁREA DESIGNADA PARA ELLOS. SI FUERA NECESARIO ENTREGAR MATERIAL FUERA DEL HORARIO DESCRITO, SE DEBERÁ SOLICITAR AUTRIZACIÓN POR ESCRITO AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN

A PARTIR DE TENER EL PRIMER HABITANTE, NO HABRÁ PERMISOS DE NINGUNA ÍNDOLE PARA TRABAJAR EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOS LOTES FUERA DEL HORARIO AUTORIZADO NI EN LOS DÍAS SEÑALADOS COMO FESTIVOS. ÚNICAMENTE PODRÁ PERMANECER EN EL FRACCIONAMIENTO EL VELADOR DE LA OBRA, SIN ACOMPAÑANTES NI ANIMALES. MIENTRAS TANTO, SE ENCUENTRA PERMITIDO TRABAJAR FUERA DE HORARIO, SIEMPRE Y CUANDO CUALQUIER VEHÍCULO SE ENCUENTRE FUERA DEL FRACCIONAMIENTO.

LOS RADIOS U OTROS APARATOS DE SONIDO SE UTILIZARÁN CON UN VOLUMEN MODERADO Y ÚNICAMENTE DURANTE EL HORARIO DE TRABAJO ANTES MENCIONADO.

* **ARTÍCULO DECIMO QUINTO**

NO SE PERMITIRÁ LA INGESTIÓN DE BEBIDAS EMBRIAGANTES NI EL CONSUMO DE ENERVANTES O ESTUPEFACIENTES, ASÍ COMO EL USO DE ARMAS DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO. LA INFRACCIÓN DE ESTE ARTÍCULO SERÁ MOTIVO SUFICIENTE PARA SUSPENDER LA OBRA Y OBLIGAR EL DESPIDO DEFINITIVO DE LAS PERSONAS QUE LO HAYAN INFRINGIDO.

* **ARTÍCULO DECIMO SEXTO.**

LA ADMINISTRACIÓN NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA CONEXIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, ETC., POR LO QUE ES RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO HACER LOS TRÁMITES PERTINENTES ANTE QUIEN CORRESPONDA Y EN FORMA OPORTUNA.

* **ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO**.

SE PROHÍBE TERMINANTEMENTE QUE VEHÍCULOS PARTICULARES, DE CARGA DE MATERIALES, BOMBA DE CONCRETO, ETC., SEAN ESTACIONADOS EN LA CALLE SIN SEÑALAMIENTO ADECUADO; SU PERMANENCIA SE PERMITIRÁ SÓLO DURANTE EL HORARIO DE TRABAJO. LOS CONDUCTORES DE VEHICULOS DEBERÁN CONTAR CON LICENCIA Y EL VEHÍCULO DEBERA ESTAR ASEGURADO, DE NO CONTAR CON ELLO, EL PROPIETARIO DEL LOTE EN CUESTION, SERÁ EL RESPONSABLE DE CUALQUIER DAÑO CAUSADO POR LOS MISMOS.

* **ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.**

TODAS LAS CONSTRUCCIONES DEBERÁN CONTAR CON UN CONTENEDOR DE BASURA PINTADO DE BLANCO E IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE OBRA, SITUADO AL FRENTE DE LA CONSTRUCCIÓN, JUNTO A LA LETRINA, A FIN DE QUE EL ENCARGADO DE OBRA LO DESALOJE POSTERIORMENTE.

* **ARTÍCULO DECIMO NOVENO**

QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDA LA QUEMA DE MATERIALES DE DESECHO DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO, TALES COMO PAPEL, PLÁSTICO O MADERA.

**ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

* **ARTÍCULO VIGESIMO**

PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, EL C.O.S. Y EL C.U.S. SE CONSIDERARÁN DE ACUERDO A LA SIGUIENTE TABLA:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| C.O.S. | C.U.S. MÁXIMO | NIVELES | USO DE SUELO |
| MÁXIMO |
| 0.16 | .32 | 1 Ó 2 Y TERRAZA O MIRADOR EN TERCER NIVEL DE CUBIERTA  LIGERA | VIVIENDA  UNIFAMILIAR |

1. NO SE AUTORIZARÁ LA SUBDIVISIÓN DE LOTES, LOS CUALES PERMANECERÁN INVARIABLEMENTE CON EL ÁREA ORIGINAL.
2. QUEDA PROHIBIDO EXCEDER EL ÁREA DE DESPLANTE QUE ES MÁXIMO DEL 16% DEL TERRERNO.
3. PARA LA DETERMINACIÓN DE SERVIDUMBRES CUANDO DOS O MÁS LOTES COLINDANTES SE UNIFIQUEN, SE CONSIDERARÁ A LA SUMA DE SUS RESPECTIVAS SUPERFICIES COMO UN SOLO LOTE.
4. QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDA LA SUBDIVISIÓN DE CUALQUIER UNIDAD PRIVATIVA UNIFAMILIAR. ATB INMOBILIARIA SA DE CV., EN SU CARÁCTER DE DESARROLLADOR ORIGINAL DEL FRACCIONAMIENTO, PODRÁ EN CUALQUIER MOMENTO SUBDIVIDIR LAS UNIDADES PRIVATIVAS SEGÚN LO CONSIDERE CONVENIENTE Y SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ALGUNA POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.
5. NO SE AUTORIZARÁ NINGÚN CAMBIO DE USO DE SUELO PARA OTRO FIN QUE NO SEA EL DE LOTES UNIFAMILIARES Y DE USO HABITACIONAL.

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.**

UNA VEZ ENTREGADA AL COLONO PROPIETARIO LA POSESIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE TODA UNIDAD, PODRÁN INICIARSE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CON APEGO A LO DISPUESTO EN EL PRESENTE REGLAMENTO. SI DICHAS OBRAS NO INICIARAN DE FORMA INMEDIATA, EL COLONO PROPIETARIO ESTÁ OBLIGADO A MANTENER PERFECTAMENTE BIEN CUIDADA SU UNIDAD PRIVATIVA, LIBRE DE MALEZAS Y ESCOMBROS QUE PROVOQUEN UN BAJO ÍNDICE DE SANIDAD, MAL ASPECTO AL ENTORNO EN QUE SE ENCLAVA EL TERRENO, GENERANDO UN AMBIENTE PROPICIO PARA EL DESARROLLO.

ASÍ MISMO, ÚNICAMENTE SE AUTORIZARÁ LA EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES CON FINES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, PUDIÉNDOSE EDIFICAR UNA SOLA VIVIENDA POR CADA LOTE. EN CASO QUE EL CONSTRUCTOR PORPIETARIO DE 2 O MÁS LOTES DESEE FUSIONARLOS, SE DEBERÁ INCLUIR EN EL PROYECTO TAL FUSIÓN, QUE DEBERÁ SER APROBADA POR EL “COMITÉ”.

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.**

NO PODRÁ CAMBIARSE EL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN PROCESO O TERMINADA, PARA OTRO FIN DISTINTO AL DETERMINADO EN SU ORIGEN.

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.**

INDEPENDIENTEMENTE DE LOS REQUISITOS QUE FIJEN LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES PARA QUE PROCEDA LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, EL PROYECTO DE OBRA DEBERÁ REUNIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

1. USO HABITACIONAL TIPO MEDIO ALTO U OTRO PREVISTO Y PERMITIDO POR EL REGLAMENTO.
2. DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMO MINIMO POR VIVIENDA, TECHADOS Y/O SIN TECHAR, NO PUDIENDO USAR PARTE DEL ÁREA DE SERVIDUMBRE PARA ESTE PROPÓSITO.
3. LA EMISIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN NO PODRÁ EXCEDER UN PERIODO DE 365 DÍAS.
4. POR NINGÚN MOTIVO SE MANTENDRÁN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LA CALLE Y O LAS BANQUETAS CON QUE LINDE EL COLONO. DE LO CONTRARIO PODRA OCASIONAR UNA PENALIZACION DE 35 SALARIOS MINIMOS POR EVENTO VIGENTES DE LA ZONA DEL ESTADO DE JALISCO.
5. TODA CONSTRUCCIÓN NUEVA O MODIFICACIÓN A LAS YA EXISTENTES QUE SE PRETENDA LLEVAR A CABO, DEBERÁ SER APROBADA POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES, ESTATALES O FEDERALES, ASÍ COMO POR “EL COMITÉ” Y CON APEGO AL PRESENTE REGLAMENTO.

**ALINEAMIENTO Y DENSIDADES DE CONSTRUCCIÓN**

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO**

LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION EN CADA LOTE NO DEBERÁ SER SUPERIOR AL 32% (TREINA Y DOS POR CIENTO) EN CONSTRUCCIONES DE DOS NIVELES NI AL 16% (DIEZ Y SEIS POR CIENTO) EN LAS CONSTRUCCIONES DE UNA SOLA PLANTA, DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PROPIO LOTE. LA SUPERFICIE CONSTRUIBLE NO DEBERÁ EXCEDER EL 32% DEL TERRENO EN UN MÁXIMO DE DOS PLANTAS. NO SE CONSIDERARÁN EN ESTA SUPERFICIE LOS SÓTANOS O SEMISÓTANOS.

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO**

NO SE PODRÁN CONSTRUIR MÁS DE DOS NIVELES, A EXCEPCIÓN DE TERRAZAS O MIRADORES DE CUBIERTA LIGERA. LA ALTURA MÁXIMA DE LA FACHADA NO EXCEDERÁ LOS 7.20 MTS (SIETE METROS CON 20 CENTÍMETROS), NO PERMITIENDOSE TINACOS EN AZOTEAS

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.**

SÓLO SE PODRÁN CONSTRUIR CASAS UNIFAMILIARES DE DOS NIVELES COMO MÁXIMO, A EXCEPCIÓN DE LOS TERRENOS O UNIDADES PRIVATIVAS EN QUE, A JUICIO DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, SEA NECESARIO CONSTRUIR EN DESNIVEL DEBIDO A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO.**

ATB INMOBILIARIA S.A. DE C.V., QUEDA DESLINDADA DE TODA RESPONSABILIDAD POR FALLAS Y PROBLEMAS ESTRUCTURALES EN OBRA OCASIONADOS POR LA OMISIÓN DE UN ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS ADECUADO REALIZADO POR EL PROPIETARIO.

DE LAS SERVIDUMBRES

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| FRONTAL | POSTERIOR | LATERAL, |
| 5 METROS | 3.00 METROS | 2 METROS |

* **ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO**

TODOS LOS LOTES CON FRENTE A UNA CALLE INTERIOR DEL DESARROLLO, DEBERÁN RESPETAR UNA SERVIDUMBRE FRONTAL DE 5 METROS, MEDIDOS A PARTIR DEL MACHUELO DE LA CALLE; EL RESTO SE CONSIDERARÁ COMO ÁREA LIBRE JARDINADA Y ESTACIONAMIENTO.

* **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.**

LA SERVIDUMBRE LATERAL SERÁ DE 2 METROS POR LADO, PARA CADA UNO DE LOS LOTES CUANDO LA COLINDANCIA DE ESTA SERVIDUMBRE SEA CON OTRO LOTE. SI LA COLINDANCIA DE ESTA SERVIDUMBRE ES ENTRE CALLES O LOTES EN ESQUINA, SE DEBERÁ RESPETAR UNA SERVIDUMBRE DE 1 METRO, A PARTIR DEL MACHUELO, LA CUAL SE CONSERVARÁ COMO SERVIDUMBRE.

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO.**

EN UN SEGUNDO NIVEL SE PODRÁN CONSTRUIR 0.60 METROS DE VOLADIZO SOBRE LA SERVIDUMBRE FRONTAL Y POSTERIOR, QUEDANDO COMPRENDIDOS ENTRE ÉSTOS LOS VOLADOS O MARQUESINAS.

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO**.

EN CADA UNIDAD O LOTE DEBERÁ RESPETARSE UNA SERVIDUMBRE POSTERIOR DE 3.00 METROS, COMO MINIMO.

LAS SERVIDUMBRES A CONTEMPLARSE EN EL PROYECTO SERÁN SEÑALADAS EN EL PLANO INDIVIDUAL QUE SE ANEXARÁ A LA CARTA DE OFERTA DE COMPRA DE CADA LOTE. EN CUANTO A LAS SERVIDUMBRES LATERALES Y POSTERIORES, SÓLO PODRÁN DELIMITARSE MEDIANTE SETOS O LIENZO DE PIEDRA SOBREPUESTA DE 1.10 METROS (UN METRO DIEZ CENTIMETROS) DE ALTURA COMO MÁXIMO PERMITIENDO EL PASO DEL VIENTO ENTRE LOS LOTES. EN LAS SERVIDUMBRES FRONTALES NO SE PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE MUROS. EN LAS SERVIDUMBRES FRONTALES SE PODRÁN CONSTRUIR RAMPAS Y ESCALONES, NO ASÍ OBRAS DE EDIFICACIÓN. EL ÁREA JARDINADA DEBERÁ TENER COMO MÍNIMO EL 60% DEL TOTAL DE LA SERVIDUMBRE FRONTAL.

“EL COMITÉ” DETERMINARÁ LAS SERVIDUMBRES CORRESPONDIENTES A TODOS LOS LOTES ATÍPICOS.

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.**

LA VIVIENDA CONSTRUIDA EN CADA UNIDAD PRIVATIVA DEBERÁ CONTAR CON CUBOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CONFORME A LO DICTADO EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO.

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO**

EN AQUELLOS LOTES DONDE EXISTAN INSTALACIONES GENERALES, NO SE PODRÁN COLOCAR PISOS, ÁRBOLES O CUALQUIER OTRO ELEMENTO QUE OBSTRUYA LAS SERVIDUMBRES LATERALES CON INSTALACIONES. ÚNICAMENTE SE CONSERVARÁN LOS ÁRBOLES EXISTENTES.

* **ARTÍCULO TRIGESIMO CUARTO**.

EN LAS SERVIDUMBRES FRONTALES A DEMAS SE PERMITIRÁN PLANTAS DE ORNATO (VÉASE ANEXO 2) CUYAS RAÍCES NO SEAN CAPACES DE AFECTAR LAS INSTALACIONES COMUNES, Y DEBIDAMENTE ATENDIDAS POR LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES. SALVO ABANDONO O NEGLIGENCIA NOTORIOS, LOS TRABAJOS DE CORTE Y JARDINERÍA SERÁN REALIZADOS POR ACUERDO DE “EL COMITÉ” CON CARGO AL PROPIETARIO.

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO**.

EN LAS SERVIDUMBRES FRONTALES SE CONSTRUIRÁ UN MURETE DE MEDICIÓN EN BASE A DOS MODELOS QUE EL COMITÉ PONDRÁ A CONSIDERACIÓN DEL PROPIETARIO DE UNA UNIDAD PRIVATIVA. DICHA MONA DE MEDICIÓN PORTARÁ EL NÚMERO CORRESPONDIENTE AL DOMICILIO, ALOJARÁ EL MEDIDOR DE LUZ Y AGUA, UNA LLAVE DE AGUA DE SERVICIO Y OTRA DE PASO Y UN ALUMBRADO DE SERVICIO.

**BARDAS Y DIVISIONES**

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO**.

ÚNICAMENTE SE PERMITIRÁN DIVISIONES LATERALES Y POSTERIORES, SI SE REQUIEREN, CON CETOS, CERCA DE MADERA COLOR NATURAL Y/O LIENZO DE PIEDRA, A PARTIR DEL PAÑO DEL LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE FRONTAL (SERVIDUMBRE FRONTAL LIBRE); AUNQUE NO PODRÁN TENER UNA ALTURA MAYOR DE 1.10 M (UN METRO DIEZ CENTIMETROS), TOMANDO COMO NIVEL EL MACHUELO FRENTE AL LOTE NO SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN DE BARDAS.

**ESTACIONAMIENTOS (COCHERAS)**

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.**

CADA UNIDAD PRIVATIVA PODRÁ CONTAR CON UNA COCHERA CON UNA CAPACIDAD MÁXIMA DE CUATRO AUTOS DENTRO DEL LÍMITE DE LA PROPIEDAD. NO PODRÁ DISPONERSE DE LAS CALLES PARA ESTACIONAMIENTO.

**INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO**.

LA CONSTRUCCIÓN DEBERÁ CONTAR CON UNA CISTERNA, EL PROPIETARIO DEBERÁ PRESENTAR EL PROYECTO AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN PARA SU APROBACIÓN.

TODOS LOS DEPÓSITOS (FUENTES, PILAS, ELEMENTOS ORNAMENTALES, ETC.) CON MANEJO DE AGUA, DESCARGARÁN A LA CISTERNA DEL MISMO PROPIETARIO.

* **ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO**.

CADA UNIDAD PRIVATIVA DEBERÁ CONTAR CON UNA FOSA SÉPTICA EXCLUSIVA PARA DESCARGAR AGUAS NEGRAS; LAS AGUAS GRISES DEBERÁN DESCARGAR A UN POZO DE ABSORCIÓN.

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**.

LOS CANALONES PARA CAPTAR AGUAS PLUVIALES EN LOS TECHOS INCLINADOS DEBERÁN DE SER MIMETIZADOS DE ACUERDO AL COLOR DEL EDIFICIO, SALVO AUTORIZACIÓN EN CONTRARIO DE “EL COMITÉ”.

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.**

POR RAZONES ECOLÓGICAS, LAS LÍNEAS DE DESCARGA DE CADA CASA DEBERÁN DE TENER P.V.C. (A FIN DE EVITAR FILTRACIÓN AL SUBSUELO), O ALGÚN MATERIAL AUTORIZADO POR “EL COMITÉ”. QUEDA PROHIBIDO UTILIZAR TUBERÍA DE CONCRETO, ASBESTO O SIMILAR.

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO**.

TODAS LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS TENDRÁN QUE SER OCULTAS Y PARTIR DEL PUNTO QUE LES CORRESPONDA.

**INSTALACIONES ESPECIALES**

* **ARTÍCULO. CUADRAGÉSIMO TERCERO**

POR RAZONES DE IMAGEN, NO SE PERMITIRÁ LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARABÓLICAS. EN EL CASO DE LAS ANTENAS DE TELEVISIÓN O RADIO, DEBERÁN OCULTARSE DE LA VISTA CON SOLUCIONES DISEÑADAS EX PROFESO. CADA CASO DEBERÁ DE SER ANALIZADO Y APROBADO POR “EL COMITÉ”.

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO**.

TODAS LAS INSTALACIONES DE GAS DEBERÁN DE CUMPLIR CON LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM 059 SCFI-1994/6.4. LA INSTALACIÓN DE GAS DEBERÁ DE CUMPLIR CON LA APROBACIÓN DE PERITOS COMPETENTES, QUIENES FIRMARAN EL DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN Y ENTREGARLO A LA ADMINISTRACION O AL COMITÉ. EN CASO DE QUE LA UBICACIÓN DEL TANQUE DE GAS ESTACIONARIO Y TUBERÍAS QUEDE A NIVEL DE TERRENO NATURAL O EN OTRO LUGAR VISIBLE, EL TANQUE Y LAS TUBERÍAS DEBERÁN ESTAR DEBIDAMENTE DISIMULADOS Y CONTAR, ASÍ MISMO, CON SUFICIENTE VENTILACIÓN Y PROTECCIÓN.

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.**

LAS ALBERCAS DENTRO DE LOS LOTES ESTAN PROHIBIDAS

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.**

POR CUESTIONES AMBIENTALES DECRETADAS POR SEMARNAT, EL PASTO SOLO SE PERMITIRA EN EL 20 % DE LA SUPERFICIE DEL LOTE Y ESTE DEBERA DE SER DE ESPECIES ENDEMICA, LAS LUMINARIAS EN EL EXTERIOR DE LAS CONSTRUCCIONES ESTAN PROHIBIDAS, DADO QUE LA OSCURIDAD ES NECESARIA PARA EL CICLO BIOLÓGICO DE LA FAUNA PRESENTE EN EL DESARROLLO.

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEPTIMO**.

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO INTERNO DEL FRACCIONAMIENTO NO PODRÁ INSTALARSE U OPERARSE NINGÚN EQUIPO QUE EN SU FUNCIONAMIENTO GENERE UN RUIDO EXCESIVO, MAYOR A 60 DB. (SESENTA DECIBELES), O CUYA FRECUENCIA, TONO O REPETICIÓN CAUSE MOLESTIAS REITERADAS A CUALQUIER COLONO.

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.**

CUALQUIER PUENTE COLGANTE QUE SE INSTALE DENTRO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS DEBERÁ REALIZARSE SIN CALAVAR, TALADRAR O INFILTRAR DE CUALQUIER FORMA CUALQUIER ÁRBOL, DENTRO Y FUERA DE LA UNIDAD PRIVATIVA EN CUESTIÓN.

* **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO**

POR SEGURIDAD, NO ESTA PERMITIDO REALIZAR FOGATAS EN EL DESARROLLO, POR TANTO, EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS SE PODRÁN CONSTRUIR FOGATEROS CON LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES:

1- DIÁMETRO: 4.80 M

2- RESPALDO: 45 CM

3- TERMINADOS: PIEDRA, LADRILLO APARENTE ADOBE, PIEDRA A HUEZO O PIEDRA LAJA.

4- ALTURA: 80CM

5- EL ESPACIO ENTRE EL ÁREA PARA LUMBRE Y EL ÁREA PARA LAS PERSONAS DEBERÁ SER DE 90 CM.

6- EL DISEÑO DEBERÁ SER EN MEDIA LUNA O EN DOS MEDIAS LUNAS.

7- RECOMENDACIONES: EL ÁREA PARA COLOCAR LA FOGATA DEBERÁ SER DE LADRILLO O PIEDRA VOLCÁNICA.

**ENTORNO ARQUITECTÓNICO**

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO.**

EL 50% CINCUENTA PORCIENTO DE LOS MUROS EXTERIORES DE LAS CASAS DEBERÁN TENER UN TERMINADO YA SEA PIEDRA, MADERA O ADOBE, NATURAL O APARENTE; EL COLOR DE LOS MUROS APLANADOS DEBERÁ SER EN TONOS TERRACOTA. SOLO ESTÁN PERMITIDOS LOS COLORES MADERA, NEGRO Y CAFÉ PARA VENTANERIA DE ALUMINIO Y HERRERÍA, CUALQUIER DIFERENCIA DEBERÁ SER SOMETIDA AL COMITÉ.

PORTONES Y GARAGE.- SOLO ESTAN PERMITIDOS LOS PORTONES DE MADERA O DE HERRERÍA EN COLOR NEGRO O CAFÉ. QUEDA PROHIBIDO LAS LOSAS DE CONCRETO ESTAMPADO, LAVADO O DE CUALQUIER ACABADO EN CONCRETO O ASFALTO. DEBERAN SER DE TERRACERÍA, ACABADO EMPEDRADO, LAJA, TEZONTLE Y NO MAYOR AL 30% TREINTA POR CIENTO DEL FRENTE DEL LOTE DE TERRENO.

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.**

LOS TECHOS DEBERAN TENER AL MENOS EL 50% INCLINADOS EN LAS CONSTRUCCIONES, SU RECUBRIMIENTO SERÁ A BASE DE TEJA COLOR BARRO DE MATERIAL SELLADO, EN COLORES DE TIERRA NO VITRIFICADOS, ASÍ COMO EL MATERIAL DENOMIDADO “ROOFING”.

TODOS LOS ACCESORIOS DE INSTALACIONES, TALES COMO TINACOS, CALENTADORES DE GAS O SOLARES, SISTEMAS HIDRONEUMÁTICOS, AIRES ACONDICIONADOS O SIMILARES, DEBERÁN, ASÍ MISMO, QUEDAR FUERA DE LA VISTA DEL OBSERVADOR, SIENDO MIMETIZADOS, SEGÚN APROBACIÓN DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.

LOS ESPACIOS DESTINADOS A PATIOS DE SERVICIO O TENDEDEROS NO PODRÁN UBICARSE DENTRO DE LAS SERVIDUMBRES Y DEBERÁN DE PERMANECER OCULTOS A LA VISTA.

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.**

LOS CUARTOS DE SERVICIO, CUARTOS DE MÁQUINAS (CUANDO SEAN SUPERFICIALES) O CUALQUIER OTRA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL, DEBERÁN ARMONIZAR CON EL CONJUNTO Y RESPETARÁN LAS ZONAS DE RESTRICCIÓN, ADEMÁS DE QUE SE CONSTRUIRÁN CON LOS MISMOS MATERIALES Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA CONSTRUIDA SOBRE LA UNIDAD PRIVATIVA. QUEDAN PROHIBIDOS LOS TECHOS LÁMINA METÁLICA, ASBESTO O LONAS EN CUALQUIER CONSTRUCCIÓN.

**CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS**

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO.**

LA ALTURA MÁXIMA DE LA CONSTRUCCIÓN NO DEBERÁ EXCEDER LOS 7.20 M (SIETE.20 METROS) SOBRE EL NIVEL DEL MACHUELO.

PODRÁN CONSTRUIRSE EN TERCER NIVEL O AZOTEA SOLAMENTE TERRAZAS O MIRADORES.

EL ACCESO A LA AZOTEA, COMO ES EL CASO DE LAS ESCALERAS, ÚNICAMENTE PODRÁ ESTAR TECHADO CON ESTRUCTURA DE CONCRETO, NO EXCEDIENDO UN ÁREA MAYOR DE 10.00 M2 (DIEZ METROS CUADRADOS).

LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CUBIERTAS DE LAS TERRAZAS O MIRADORES EN AZOTEAS NO DEBERÁ EXCEDER EL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DE LA SUPERFICIE TOTAL DE ÉSTAS. EL RESTO DEBERÁ CONSERVARSE COMO ÁREA ABIERTA.

LAS CUBIERTAS DE TERRAZAS O MIRADORES DEBERÁN SER CUBIERTAS LIGERAS, A BASE DE: PALAPA, TEJADOS, CARRIZOS, BAMBÚES, VIGAS DE MADERA O SIMILARES.

LOS PRETILES O MUROS PERIMETRALES NO DEBERÁN EXCEDER LOS 0.90 M. (NOVENTA CENTÍMETROS) SOBRE LA ALTURA DE LA CUBIERTA DE LA PLANTA ALTA O SEGUNDO NIVEL.

**CONSTRUCCIONES ESPECIALES**

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO**.

PARA TODA CONSTRUCCIÓN ESPECIAL Y LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE REGLAMENTO, SE REQUERIRÁ LA APROBACIÓN POR ESCRITO DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y SU ANUENCIA POR EL ASAMBLEA GENERAL DE COLONOS

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO**.

ADEMÁS DE LO ANTERIOR VERIFÍQUESE EL FORMATO QUE EXHIBE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE ATEMAJAC DE BRIZUELA Y ADEMÁS DEBERÁ PRESENTAR.

1. PROYECTO: LOS PLANOS NECESARIOS SE PODRÁN PRESENTAR EN LOS SIGUIENTES FORMATOS: 0.90 M (NOVENTA CENTÍMETROS) X 0.60 M (SESENTA CENTÍMETROS), Ó 0.90 M (NOVENTA CENTÍMETROS) X 1.20 M (UN METRO CON VEINTE CENTÍMETROS), Y EN AMBOS CASOS DEBERÁN DE PRESENTARSE EN CUATRO TANTOS.
2. PLANTA(S) ARQUITECTÓNICA(S) GENERALES DEL PROYECTO, INDICANDO LAS COTAS DE NIVEL INTERIORES Y EXTERIORES Y TOMANDO COMO REFERENCIA EL PUNTO MÁS ALTO DEL MACHUELO (BANCO DE NIVEL) EN ESCALA 1:75 (UNO A SETENTA Y CINCO) O 1:50 (UNO A CINCUENTA).
3. FACHADAS ARQUITECTÓNICAS CON COTAS Y NIVELES RESPECTO AL BANCO DE NIVEL, INDICANDO ACABADOS, TEXTURAS Y COLORES.
4. ALZADO DE DIVISIONES LATERALES EN ESCALA 1:75 (UNO A SETENTA Y CINCO) O 1:50 (UNO A CINCUENTA).
5. PLANO DE ARBOLADO Y JARDINERÍA CON SUS ESPECIFICACIONES, EN ESCALA 1:75 (UNO A SETENTA Y CINCO) O 1:50 (UNO A CINCUENTA).
6. SECCIONES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL, ACOTADAS A PARTIR DEL BANCO DE NIVEL, EL CUAL DEBE CONSIDERAR COMO NIVEL + 0.00 (EL PUNTO MÁS ALTO DEL MACHUELO O BANQUETA), EN ESCALA 1:75 (UNO A SETENTA Y CINCO) O 1:50 (UNO A CINCUENTA).
7. PLANOS DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y SANITARIA, INDICANDO LA LOCALIZACIÓN DE LAS CONEXIONES Y REGISTROS, EN ESCALA 1:75 (UNO A SETENTA Y CINCO) O 1:50 (UNO A CINCUENTA)
8. PLANTA DE AZOTEAS EN DONDE SE MARQUE CLARAMENTE EL CURSO PROPUESTO A LAS AGUAS PLUVIALES, ESCALA 1:75 (UNO A SETENTA Y CINCO) O 1:50 (UNO A CINCUENTA).
9. PLANTA DE CIMENTACIÓN Y DRENAJES EN ESCALA 1:75 (UNO A SETENTA Y CINCO) O 1:50 (UNO A CINCUENTA).
10. PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL TERRENO, UBICANDO CLARAMENTE LOTE, ORIENTACIÓN, COLINDANCIAS, EN ESCALA 1:500 (UNO A QUINIENTOS).
11. INDICAR EL DESGLOSE DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO (C.O.S. Y C.U.S.), ASÍ COMO EL TOTAL DEL ÁREA CONSTRUIDA, INCLUYENDO ÁREAS DE MEDIA SOMBRA Y/O PÉRGOLAS.

“EL COMITÉ” RESPONDERÁ EN UN PLAZO NO MAYOR DE 30 (TREINTA) DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE LA RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN COMPLETA.

LA RESPUESTA POR PARTE DE “EL COMITÉ” SE PODRÁ DAR DE LA SIGUIENTE MANERA:

1. APROBACIÓN DEFINITIVA: DE MERECER LA APROBACIÓN, SE INFORMARÁ AL PROPIETARIO O A SU REPRESENTANTE POR ESCRITO. “EL COMITÉ” POR CONDUCTO DEL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO EXPEDIRÁ UNA CARTA EN HOJA MEMBRETADA Y SELLADA, DIRIGIDA AL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ATEMAJAC DE BRIZUELA, EN LA QUE SE INFORMARÁ DE LA AUTORIZACIÓN DE LA OBRA POR PARTE DE “EL COMITÉ”, ASÍ COMO LA CERTIFICACIÓN DE NO ADEUDO DE LAS CUOTAS Y LE SERÁN ENTREGADOS 3 (TRES) TANTOS DE LOS PLANOS AL PROPIETARIO PARA TRAMITAR LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES ANTE LAS AUTORIDADES.
2. DE HABER OBSERVACIONES, SE INFORMARÁ POR ESCRITO AL PROPIETARIO O A SU REPRESENTANTE PARA QUE SE HAGAN LOS AJUSTES NECESARIOS Y SE PRESENTE NUEVAMENTE LA DOCUMENTACIÓN; EL TIEMPO DE RESPUESTA SERÁ DE 10 (DIEZ) DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DE QUE SE ENTREGUE EL PROYECTO MODIFICADO.
3. RECHAZO: SE INFORMARÁ POR ESCRITO AL PROPIETARIO O SU REPRESENTANTE PARA QUE TOME LAS MEDIDAS PERTINENTES. LOS TRÁMITES SE TENDRÁN QUE REINICIAR CON UN PROYECTO NUEVO.

EN CASO NECESARIO, SE PODRÁ CONCRETAR CITA CON EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN PARA NORMAR CRITERIOS Y TOMAR ACUERDOS.

LAS OBRAS NO SE PODRÁN INICIAR SIN LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES CORRESPONDIENTES.

PARA TODA MODIFICACIÓN, REMODELACIÓN O AMPLIACIÓN, SE DEBERÁN DE PRESENTAR LOS PROYECTOS ANTERIORMENTE AUTORIZADOS AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, INDICANDO LA MODIFICACIÓN A REALIZARSE.

NO REQUERIRÁN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LAS OBRAS SIGUIENTES:

1. REPOSICIÓN Y REPARACIÓN DE PISOS EN FINCAS NO CATALOGADAS; II.- APLANADOS INTERIORES Y RESANES;
2. PINTURA Y REVESTIMIENTOS INTERIORES;
3. REPARACIÓN DE TUBERÍAS DE AGUA, INSTALACIONES SANITARIAS Y ALBAÑALES EN EL INTERIOR DE LAS FINCAS;
4. ARREGLO Y LIMPIEZA DE FACHADAS DE INMUEBLES NO CONSIDERADOS DENTRO DEL PATRIMONIO CULTURAL.
5. IMPERMEABILIZACIÓN Y REPARACIÓN DE AZOTEAS CUANDO NO AFECTE LOS ELEMENTOS ESCULTURALES.
6. OBRAS URGENTES PARA LA PREVENCIÓN DE ACCIDENTES, A RESERVA DE DAR AVISO AL AYUNTAMIENTO Y A LA DIRECCIÓN ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL DENTRO DE UN PLAZO DE 72 (SETENTA Y DOS) HORAS A PARTIR DE SU INICIO.

PRESENTACIÓN DE PERMISOS.

1. EL PROPIETARIO O SU REPRESENTANTE DEBERÁN DE PRESENTAR EN ORIGINAL Y COPIA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, PLANOS AUTORIZADOS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE Y NÚMERO OFICIAL.
2. DEBERÁ SER CONTEMPLADA EN LA FIANZA INICIAL COMO GARANTÍA, EN CASO DE CAUSAR DAÑOS MATERIALES AL FRACCIONAMIENTO O A LOS VECINOS, DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN O DE SUS TRABAJADORES. EN CASO DE APLICARSE DURANTE EL TIEMPO DE LA MISMA, DEBERÁ REINTEGRARSE PARA CONSERVAR EL DEPÓSITO ORIGINAL.
3. EL DEPÓSITO MENCIONADO NO CAUSARÁ INTERESES Y SERÁ DEVUELTO AL PRESENTAR OFICIO DE HABITABILIDAD EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL H. AYUNTAMIENTO DE ATEMAJAC DE BRIZUELA.
4. EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, EL PROPIETARIO Y EL CONSTRUCTOR LEERÁN EL REGLAMENTO INTERNO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN, EL CUAL DEBERÁ SER FIRMADO DE CONFORMIDAD POR EL PROPIETARIO.

**ETAPAS DE SUPERVISIÓN:**

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO.**

INSPECCIÓN DE OBRA.

1. “EL COMITÉ” VERIFICARÁ DE 1 (UNA) A 2 (DOS) VECES POR MES, QUE TODOS LOS TRABAJOS SE SUJETEN A LOS PLANOS AUTORIZADOS TANTO POR LA AUTORIDAD COMO POR EL MISMO.
2. EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, EN CASO DE VIOLACIONES AL REGLAMENTO O DISCREPANCIAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y LOS PLANOS AUTORIZADOS, LE PEDIRÁ AL PROPIETARIO Y/O AL CONSTRUCTOR LA RECTIFICACIÓN CORRESPONDIENTE Y REPORTARÁ LA FALTA A LA ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO”.
3. “EL COMITÉ”, POR CONDUCTO DE SU TITULAR Y/O SUPERVISOR DE OBRA, VIGILARÁ PERMANENTEMENTE EL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCIÓN Y, EN CASO DE VIOLACIÓN A ESTE REGLAMENTO, INFORMARÁ AL ADMINISTRADOR DEL FRACCIONAMIENTO “BOSQUE EL MANTO”, PARA QUE PROCEDA A SANCIONAR LAS FALTAS DE ACUERDO AL PRESENTE REGLAMENTO, AL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE TOME LA ASAMBLEA GENERAL DE LA ASOCIACIÓN CIVIL.
4. EL CONSTRUCTOR Y/O PROPIETARIO QUE VIOLE LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN NO PODRÁ CONTINUAR SU OBRA, NI SE AUTORIZARÁ EL PASO DE TRABAJADORES NI DE VEHÍCULOS CON MATERIALES A SU OBRA HASTA QUE CORRIJA LAS DESVIACIONES.
5. SI EL PROPIETARIO SE VIERA FORZADO A INTERRUMPIR LA OBRA POR MÁS DE 3 (TRES) SEMANAS, DEBERÁ DAR AVISO AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y NO PODRÁ DEJAR MATERIALES, ESCOMBROS O BASURA VISIBLES DURANTE TODO EL PERIODO EN QUE LA OBRA PERMANEZCA INTERRUMPIDA, TENIENDO UN ACUERDO CON EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN PARA DETERMINAR LOS TRABAJOS QUE SE DEBERÁN DE REALIZAR DE TAL MANERA QUE LA APARIENCIA DE LA OBRA INCOMPLETA NO CONTAMINE VISUALMENTE LA IMAGEN DEL FRACCIONAMIENTO, CUBRIENDO LAS ZONAS INCONCLUSAS CON DUROC Y/O TRIPLAY PINTADOS, QUE NO CAUSE MOLESTIAS, NI PELIGRO PARA LOS VECINOS Y SUS FAMILIAS. SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO EL CUIDADO DE LOS MATERIALES QUE EN LA OBRA PERMANEZCAN, ASÍ COMO EL CUIDADO DE LAS ÁREAS PARCIALMENTE CONSTRUIDAS.

**DAÑOS**

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEPTIMO.**

SE RESPETARÁN EL ARBOLADO QUE EXISTAN DENTRO O FUERA DEL TERRENO, SE RESPETARÁN LOS ÁRBOLES, PLANTAS DE ORNATO, JARDINES, INSTALACIONES, ARROYOS NATURALES Y PLUVIALES DEL FRACCIONAMIENTO.

DURANTE EL PERIODO DE TIEMPO QUE DUREN LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, EL PROPIETARIO DEBERÁ EVITAR QUE OCURRAN DESLAVES DE MATERIALES HACIA ÁREAS COMUNES O ZONAS PROTEGIDAS; EN DEFECTO DE LO ANTERIOR, EL PROPIETARIO SERÁ RESPONSABLE DEL PAGO DE LOS COSTOS DE REPARACIÓN DE LOS DAÑOS QUE SE HAYAN CAUSADO POR LOS DESLAVES GENERADOS POR SU NEGLIGENCIA O INOBSERVANCIA DE ESTA REGLA.

**HABITABILIDAD**

* **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.**

UNA VEZ TERMINADA LA OBRA, SE DARÁ AVISO POR ESCRITO AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN PARA SOLICITARLE LA CARTA DE TERMINACIÓN DE OBRA. POSTERIORMENTE, EL PROPIETARIO SOLICITARÁ A LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE SU CARTA DE HABITABILIDAD, DE LA CUAL LE PROPORCIONARÁ UNA COPIA AL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, Y CON LA QUE SE LE HARÁ LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO EL PRESENTE REGLAMENTO CONSTA DE 19 (DIECINUEVE) PÁGINAS Y ES FIRMADO AL CALCE POR LOS INTERESADOS Y DOS TESTIGOS.