

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, USO Y APROVECHAMIENTO

## PARQUE VIRREYES

Fecha de elaboración: Febrero 2020

A los Condóminos:

Con la firme intención de brindarle un mejor servicio en el proceso de diseño y edificación de su residencia en nuestro Condominio, así como evitarle gastos, demoras y percances innecesarios, recomendamos respetuosamente dar lectura al presente **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN USO Y APROVECHAMIENTO** para el Condominio **PARQUE VIRREYES**. De conformidad con el mismo, le pedimos lo siguiente:

Contratar los servicios de un profesional de la Arquitectura o la Ingeniería, para que haga un trabajo de calidad en el proyecto de su residencia, para que funja como Director Responsable del Proyecto y para analizar con él lo contenido en este Reglamento.

El **COMITÉ TÉCNICO DE EDIFICACIÓN** resolverá todas sus inquietudes y le guiará en la realización de los trámites.

Nos reiteramos a sus órdenes y a las de su Director Responsable del Proyecto para apoyarles en todo aspecto durante las fases de proyecto y construcción de su residencia, por lo cual no nos resta más que dar una cordial bienvenida.

CAPÍTULO 1

**DISPOCISIONES GENERALES**

**1.1 OBJETO**

Este Reglamento es de orden y utilidad común para los habitantes **PARQUE VIRREYES** y tiene por objeto la regulación de los proyectos y las obras del conjunto de residencias.

## **1.2 DISPOSICIONES**

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, los destinos, las reservas y/o restricciones de las unidades privativas, incluyendo el proyecto, la edificación nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y/o la restauración de las obras correspondientes. Es importante mencionar que en los casos de remodelación y/o restauración se debe reingresar un proyecto arquitectónico para que sea aprobado por el **COMITÉ TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**. Cabe aclarar que únicamente está permitida la construcción de casas habitación unifamiliar densidad baja.

## **CAPÍTULO 2**

### **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**

#### **2.1 CONSTITUCIÓN**

Para efectos de dar cumplimiento a los objetivos de éste **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN USO Y APROVECHAMIENTO**, en el (Reglamento de Administración de la Unidad Condominal) se previó la constitución del **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**, órgano emisor del presente.

Éste **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN** es el único organismo en el que recae la facultad de aplicar y sancionar todo lo normado por este **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN USO Y APROVECHAMIENTO**, así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

#### **2.2 CONFORMACIÓN**

El **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN** estará integrado por 3 miembros, uno designado mediante asamblea y dos por el consejo de administración, las personas designadas deberán ser de reconocido criterio y conocimientos arquitectónicos.

#### **2.3 FACULTADES DEL COMITÉ**

**COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**, tiene entre otras, las siguientes facultades:

- a) Normar, vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicadas en **“PARQUE VIRREYES”**.
- b) Verificar, aprobar o en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo en las unidades privadas residenciales.
- c) Verificar y/o sancionar, por sí o por terceras personas, el cumplimiento de estas disposiciones por parte de cualquier Condómino resolviendo a través de un Citatorio, Apercibimiento o Requerimiento:
  - La Modificación y/o Rectificación de una obra que esté llevándose a cabo.
  - La Suspensión Parcial o total de la Obra.
  - La Cancelación del Registro del Director Responsable de Obra.
  - La Aplicación de la Fianza u otro tipo de garantía que sea equivalente y se haya constituido para garantizar el cumplimiento del presente reglamento.
  - La Demolición de Obra.
  - Proceder Administrativa y/o Legalmente contra quien resulte responsable de incumplimiento de estas normas.
- d) Proponer las modificaciones, sustituciones o adiciones al presente Reglamento cuando así lo considere pertinente, obligándose a enterar de lo resultante al condominio **“PARQUE VIRREYES”** en un plazo que no excederá de 10 días hábiles.
- e) Dicho Comité se reserva el derecho de no aprobar un proyecto, que aunque cumpla con la parte técnica del presente reglamento, a su juicio éste no cumpla con la calidad estética o arquitectónica de **“PARQUE VIRREYES”**

## **2.4 OPERACIÓN DEL COMITÉ**

- a) Sesionará por lo menos una vez al mes, mediante la reunión de sus Miembros.
- b) Decidirá de manera inapelable sobre los asuntos que le competan.

## **CAPÍTULO 3**

### **LINEAMIENTOS**

#### **3.1 EMPLAZAMIENTOS**

- a) Los lotes de la Unidad Condominal “**PARQUE VIRREYES**” definidos como unidades privativas, serán unifamiliares. Las unidades unifamiliares no podrán ser subdivididas bajo ninguna circunstancia y solamente se permitirá la construcción de una sola residencia.
- b) Podrán integrarse en una sola unidad privativa dos o más lotes para construir una única residencia, siendo cada caso sujeto de análisis especial por parte del **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**.
- c) **COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)** El Coeficiente de Ocupación del Suelo indica el área porcentual del total del terreno permitida para la edificación de la residencia. El área comprendida por las restricciones y/o servidumbre podrá resultar menor al COS permitido, y es entonces esa, el área máxima de desplante permitida. El COS para los distintos lotes será:
- 0.60 (60% del área del lote)
- d) **CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)** El Coeficiente de Utilización del Suelo, indica el número de metros cuadrados permitidos como máximo para la edificación de la residencia en función del área total del terreno donde ésta se desplantará. Tal como en el caso del COS, el CUS también se ve restringido a que el porcentaje no exceda las restricciones impuestas para el lote. Los Coeficientes de Utilización del Suelo serán:
- 1.20 (120% del área del lote)
- e) **CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)** El Coeficiente de Absorción del Suelo, que indica el área porcentual mínima del total del terreno que deberá dejarse como superficie permeable, será del tendrá/podrá ser con área verde o piedra que faciliten la absorción del agua hasta el subsuelo:
- 0.20 (20% del área del lote)

### **3.2 RESTRICCIONES – limitaciones de dominio o servidumbre**

- a) Todas las residencias contarán con áreas libres de toda construcción que habrán de ser denominadas restricciones, cuya finalidad principal sea la integración de un conjunto equilibrado que alterne edificaciones y áreas verdes. Aquí enumeramos las siguientes dimensiones que habrán de medirse paralelamente a las colindancias:

#### **Lotes interiores**

- 2.50 (dos punto cincuenta) metros mínimo lateralmente (solo lotes en esquina).
- 3.50 (tres punto cincuenta) metros mínimo hacia el frente del lote (servidumbre frontal)
- 3.00 (tres) metros mínimo hacia la parte posterior
- 5.00 (cinco) metros mínimo hacia la parte posterior (lotes colindantes a cañada y lotes del 12 al 20 de la manzana K)

En caso de haber alguna discrepancia con las restricciones entre este reglamento y la entrega física del lote, será competencia del **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** dirimir cuáles serán las que aplican en el lote en cuestión.

- b) Se permite volar sobre la restricción frontal y lateral hasta 0.70 (cero punto setenta) m en un máximo del 50% del frente y lateral del lote, sujeto siempre a revisión por parte del **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**.
- c) En ningún caso podrán construirse elementos tales como contrafuertes, pilastras o similares en las franjas de restricción.
- d) Las limitaciones de dominio no deberán utilizarse como almacenamiento o instalación de cualquier tipo de mobiliario, obstáculo, almacenaje de cualquier género, taller, etc. Que trastorne el carácter del conjunto, tales como tanques estacionarios, cisternas, calentadores solares, etc.
- e) En las limitaciones de dominio frontal no se instalará alumbrado especial, salvo autorización del COMITÉ TÉCNICO DE ARQUITECTURA, teniendo en cuenta que el diseño de postes y farolas no afecte el conjunto arquitectónico ni la intensidad lumínica requerida en la vialidad. En la limitación de dominio posterior, los postes tendrán una altura máxima de 2.40 (dos punto cuarenta) m, teniendo presentes los razonamientos anteriores.
- f) El depósito de basura estará fuera de las limitaciones de dominio y totalmente oculto para que a simple vista no afecte al entorno. Ningún lote podrá ser usado como depósito de basura, desechos, escombros y materiales contaminantes.
- g) Todos los condóminos deberán dejar libre el área de la banqueta, así como no modificarla en color ni forma.
- h) Deberán todos los condóminos respetar el arriate como área verde y solo en casos excepcionales se evaluará por el Comité Técnico de Edificación o Consejo de Administración previa propuesta del propietario.

### 3.3 ALTURAS

- La altura máxima de la vivienda no podrá exceder los 9.00 (nueve punto cero) metros de altura, medida desde el nivel medio entre todos los linderos del lote y hasta el punto más alto alcanzado por la construcción.
- La superficie total de construcción no deberá sobrepasar el C.U.S. de 1.20 y tendrá como máximo 2 niveles, pudiéndose construir para alojar un espacio útil no habitable, en el 15% de las azoteas, sin manifestar un tercer nivel, separado de perímetro de éstas, (5.00 m al frente, 2.50 lateral y 3.00 atrás), es decir, quedando en la parte central de las azoteas.

### 3.4 SÓTANO y SEMISÓTANO

Solamente se permitirá un nivel de sótano, debiendo tener de limitante de dominio 1.50 (uno punto cincuenta) metros hacia los linderos para dejar en su estado natural a las propiedades vecinas, o en su lugar, presentar una memoria de cálculo del muro de contención firmada por el propietario y el director responsable de obra. Misma que deberá ser avalada por el municipio de Zapopan y regresar un juego en original a la Administración de nuestro condominio. Se debe dar aviso al **COMITÉ TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**, el momento en que iniciarán trabajos de excavación para su supervisión.

Para los semisótanos, estos deberán tener una altura máxima de 1.50 (uno punto cincuenta) metros como máximo, teniendo como de referencia el centro del nivel 0+00.

### 3.5 ESTILO Y COMPOSICIÓN ARQUITECTONICA

- a) En “**PARQUE VIRREYES**” no pretendemos imponer un estilo arquitectónico, pero es importante ante todo tener ciertas consideraciones; se busca estimular proyectos que presenten estilos atemporales y de calidad. No se permitirán proyectos demasiado llamativos, con temas historicistas. En resumen son bienvenidos proyectos de línea conservadora o contemporánea, pero siempre y cuando a juicio del **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** cumplan con una calidad formal y de proporciones buscadas en “**PARQUE VIRREYES**”. En todas las construcciones se utilizarán formas sencillas, en donde la fachada, en su conjunto (enjarres, ventanas, lámparas y demás accesorios) aparezcan como una sola unidad, evitando mezclas de lenguaje arquitectónico, los techos inclinados deberán estar cubiertos exclusivamente de teja de barro natural en forma de media caña. Los remates de techos inclinados no llevarán molduras.
- b) Se prohíbe construcciones tipo Partenón, rústico mexicano, castillo medieval o cualquier otra tendencia ecléctica, así como ventanales de aluminio dorado, ventana bahía, nichos al exterior, cúpulas, vitrales multicolor, cristal biselado, reflejante y filtra sol negro, arcos de punto buscado y de 3 puntos, al exterior de la casa, toldos plásticos, techumbres metálicas o similares, casas prefabricadas, etc.
- c) Si un material es pretendido y nos está dentro de los aquí descritos, podrá ser someterse a consideración del **COMITÉ TECNICO DE EDIFICACIÓN**, y si este considera que armonizar con lo aquí especificado, el material en cuestión podrá ser utilizado.
- d) **El COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN se reservara entonces el derecho de no autorizar un proyecto que a su juicio no cumpla con dichos estándares.**

- e) “**PARQUE VIRREYES**” por medio de su **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN** sugiere que cada propietario busque los servicios de un arquitecto y/o ingeniero de probada experiencia y calidad, que proteja y plusvalice el propio patrimonio y el de los demás.

### 3.6 VOLUMETRIA Y FACHADAS

- a) No se permite la construcción de un mismo proyecto en más de una ocasión, cada vivienda debe de ser única. Para proyectos similares entre sí, por su lenguaje de diseño, se deberá expresar una diferenciación en volúmenes y en fachadas de al menos el 70% de los cuerpos y de los elementos que lo componen.
- b) Los muros exteriores deberán llevar un acabado final utilizando aplanados de mortero para ser terminados con color o texturizados finos.
- c) Los colores no permitidos en fachada serán: los fosforescentes, primarios o básicos, verde y morado en cualquier modalidad. Se pretende que la generalidad de los colores sea en tonos claros y que los elementos pétreos que se utilicen sean aplicados en detalles específicos de las fachadas, nunca en la totalidad de ésta. Queda terminantemente prohibido el uso de esmaltes en los muros, así como de cualquier otro producto que produzca terminados brillantes.
- d) En el caso de preferirse acabados aparentes, éstos deberán ser sometidos al **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** para su aprobación. **El COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN** y la Administración tendrá la facultad de no permitir el ingreso a cualquier trabajador en construcción toda vez que el propietario al firmar el presente reglamento, avala tal disposición, si el material que se instala es distinto al presentado o si este nunca fue aprobado.
- e) Se podrá utilizar mármoles, piedras o granitos en su estado natural o al acido. Se permiten también maderas o acero pero siempre previa autorización del **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**.
- f) Cualquier tipo de iluminación elevada o en los techos está prohibida, así como los alumbrados de neón, fluorescente o de vapor de mercurio.

### 3.7 ESTACIONAMIENTO

- a) Los proyectos contemplarán el espacio para estacionamiento con un área mínima para tres automóviles dentro de la propiedad y fuera del área de banqueta, pudiendo utilizar la restricción **frontal**, con las siguientes medidas; 3 cajones de 2.5 (dos punto cinco) metros por 5 (cinco) metros.
- b) Los estacionamientos en sótano o por debajo de la cota de la(s) calle(s) de acceso(s), deberán quedar supeditados a un peritaje especial y una aprobación por separado por parte del **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**.

### Disposiciones generales

- c) Para efectos de funcionalidad en estacionamientos en sótano y en estricto apego al aspecto fisonómico de nuestro condominio, no deberá modificarse la altura de la banqueta.
- d) Queda estrictamente prohibido que durante el proceso de la obra, los autos permanezcan estacionados en la calle, aunque sea de manera temporal.
- e) Los accesos vehiculares y peatonales hacia la residencia, deberán dentro de la limitación de dominio o servidumbre frontal, utilizar la menor área de pavimento posible, así mismo se recomienda para estos el uso de materiales permeables al agua.

### 3.8 ÁREAS DE SERVICIO

- a) Será obligatorio que las áreas de servicio, tales como patios, almacenes, bodegas o talleres queden ocultas a la vista de las fachadas o alzados por medio de muros con una altura mínima de 2.40 (dos cuarenta) metros. Estos muros en ningún caso podrán ser de celosía, transparentes o translúcidos. Estas áreas quedaran siempre fuera de las áreas de restricción.

### 3.9 BARDAS Y REJAS

- **Colindancia frontal.** No se permitirá ningún tipo de división, reja o barda en la colindancia frontal, ni lateral, únicamente se permitirá un separador entre lotes con altura máxima de 0.40 m (cero punto cuarenta metros. Nada que invada el área de restricción frontal ni lateral. No se permiten portones en esta área, a excepción que se instalen posterior de la limitación de dominio o servidumbre frontal.
- **Colindancia posterior.** En este caso la barda es de carácter obligatorio, cada propietario tendrá que hacer una barda de colindancia en la parte posterior, esta no podrá tener más de 2.40 m (dos punto cuarenta) metros de altura, con respecto al nivel de su banqueta o de su frente

### 3.10 VEGETACIÓN

En la limitación de dominio frontal únicamente estarán permitidas plantas de ornato o árboles cuyas raíces no sean capaces de lesionar las instalaciones comunes y deberán respetar el 40% (cuarenta por ciento) de área verde. En las limitaciones de dominio interior, solo podrán plantarse arbustos o árboles que no pasen del límite de propiedad, salvo acuerdo mutuo entre los propios vecinos y manteniendo la responsabilidad que pudieran ocasionar al lote vecino.

El arriate es un área común, y su mantenimiento está a cargo del condómino, por lo que queda estrictamente prohibido modificarlo en su estructura. Se puede sembrar vegetación, previamente autorizada por el "COMITÉ TÉCNICO DE



EDIFICACIÓN”, para que no afecte la composición del condominio. De igual manera se prohíbe modificar el machuelo de la calle, en forma y color.

## CAPITULO 4

### **ASPECTOS TÉCNICOS**

#### **4.1 INSTALACIONES**

##### **a) Agua potable**

En caso de que se requiera una cisterna, ésta deberá instalarse fuera de las áreas de restricción y/o respetando las limitaciones de dominio. Es responsabilidad de cada propietario el trabajo de excavación debido a las filtraciones agua que puedan existir.

Todas las instalaciones hidráulicas deberán estar ocultas.

En el caso de que el proyecto de la residencia proponga la utilización de tinacos o similares, se deberá considerar su total ocultamiento, así como la integración del cuerpo resultante con la volumetría total de la residencia, respetando la altura máxima permitida.

##### **b) Drenaje sanitario**

Únicamente se permitirá descargar a la línea de drenaje sanitario, las aguas residuales de baños, cocina y lavaderos.

Las instalaciones sanitarias deberán ser ocultas.

La pendiente de la línea de descarga de la casa hacia el colector establecerá la elevación mínima del sembrado de la casa, no pudiendo ser construida ésta última abajo del nivel del colector de drenaje sanitario. En caso de que no exista otra solución se deberá instalar un sistema de bombeo integral, cuyo costo de diseño, construcción, operación y mantenimiento correrá por cuenta exclusiva del condómino propietario.

Recibirá las descargas de aguas negras y jabonosas contando con un registro sanitario para hacer la conexión entre la vivienda y el colector general.

##### **c) Drenaje pluvial**

Recibirá las aguas pluviales a pozos de absorción

d) **Energía eléctrica**

La instalación de la red de energía eléctrica deberá ser oculta y cumplir con las especificaciones que para el caso señalen los organismos encargados de su regulación.

La instalación del medidor de energía eléctrica será de forma discreta,

e) **Gas**

Será necesario que el proyecto de la vivienda estipule un sistema integral de tanque(s) estacionario(s) de gas L.P. en el que las instalaciones necesarias al caso deberán ser ocultas desde cualquiera de las fachadas y/o alzados cumplir con las especificaciones que en su caso determinen las autoridades competentes.

f) **Instalaciones especiales**

La utilización de sistemas de energía pasivos o alternativos a los tradicionales, será permitida siempre y cuando se apruebe previamente por el **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**. Estas instalaciones al igual que las tradicionales deberán de ser ocultas a la vista.

La instalación de equipos de climatización y sus diversos componentes no podrán en ningún caso disponerse en forma expuesta. Dicho sistema deberá resolverse armónica e integralmente con el diseño de la vivienda.

Las antenas y torres de comunicación, en cualquiera de sus modalidades (SKY, DIRECTV, Parabólicas), deberán disponerse en forma oculta pero integrada al diseño de la vivienda. La ubicación de estas instalaciones estará siempre sujeto a la aprobación por parte de **COMITE TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**. No se permitirá más de una antena satelital por vivienda y su medida máxima será de 1 (un) metro de diámetro.

La antena, así como todos los servicios, deberá de ir ocultas y aún aunque ya se haya entregado el Permiso de Habitabilidad se sancionará a quienes tengan visibles dichos servicios.

g) **Albercas**

En el caso de construcción de alberca, esta deberá ubicarse fuera de la restricción frontal y lateral, y deberá guardar una distancia mínima de 1.00 (un) metro en cualquier lindero. Para su funcionamiento tendrán sistema de recirculación, filtrado de agua y descarga a pozos de absorción en tiempo prolongado y con diámetro de 3”

La excavación de la fosa será responsabilidad total del propietario.

#### h) **Medidores**

Cada condómino deberá construir un murete para ubicar sus medidores de electricidad y agua potable de acuerdo a lo siguiente:

Podrá alojarse por un frente al medidor eléctrico y de agua potable, en nichos debidamente diseñados, construidos y protegidos para este efecto, cumpliendo con las normas oficiales que rigen la materia.

Su diseño deberá armonizar con la arquitectura de la residencia. Deberá ser discreto.

## CAPÍTULO 5

### **PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y SUPERVISIÓN**

#### **5.1 DESCRIPCIÓN**

Cada propietario deberá de contar con los registros, aprobaciones y permisos del Condominio que se establecen en este capítulo, con la finalidad de poder diseñar y construir una residencia, solicitando al **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** lo propio en apego al procedimiento que se describe en este capítulo.

El procedimiento de Verificación se integra por dos fases con sus correspondientes trámites:

- a) Revisión y autorización.
- b) Supervisión de obra y habitabilidad.

#### **5.2 REVISION Y AUTORIZACION**

Para iniciar con el proyecto arquitectónico de su residencia, será necesaria la colaboración de un profesional de la arquitectura y/o ingeniería civil, el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** tiene la facultad de prohibir y no acreditar a ciertos profesionistas. Así mismo es importante mencionar que al iniciar la obra, el reglamento que rige será el vigente en ese momento.

### a) Criterios de revisión

Las normas de este Reglamento, forman el marco para el diseño arquitectónico y construcción de las residencias en **PARQUE VIRREYES**. Su cumplimiento es obligatorio y el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas. Sin embargo el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales apegadas a las leyes vigentes en materia de diseño urbano y edificación que beneficien al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas. Estas recomendaciones que tendrán el carácter de obligaciones, están basadas en consideraciones exclusivamente estéticas e integración a nuestro condominio.

### b) Trámites oficiales.

Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, se iniciarán después de obtenida la aprobación del **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**. De acuerdo al convenio establecido con el H. Ayuntamiento, el trámite ante él, sólo podrá autorizarse mediante la presentación de los planos sellados y firmados por el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** y la firma del D.R.O. vigente en el municipio de Zapopan.

### c) Procedimientos de revisión.

El personal del **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** será el único que revisará y emitirá recomendaciones a los proyectos que busquen iniciar la construcción en sus inmuebles. El procedimiento llevara los siguientes pasos.

- 1) **Envío de información** para revisión al **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**. Esta información incluye:
  - Un tanto de proyecto impreso en formato de 90 cm x 60 cm y digital, y un disco o memoria USB con los archivos electrónicos conteniendo lo siguiente:
  - Planta(s) arquitectónica(s) generales del proyecto indicado las cotas de nivel interiores y exteriores tomando como nivel 0+00 el nivel medio de todas la colindancias del lote en escala 1:100 (En la planta arquitectónica deberán de representarse claramente las servidumbres, ya sea con un color diferente al de los planos o con un punteado claramente identificable).
  - Alzados arquitectónicos con cotas y niveles, en escala 1:100 evidenciando la instalación sanitaria y en su caso sección transversal para mayor claridad del diseño arquitectónico.
  - Sección longitudinal tomando este como nivel N+0.00 el nivel medio natural del terreno, en escala 1:100.
  - Planta de azoteas en donde se marque claramente el curso propuesto a las aguas pluviales, a escala 1:100, marcando además instalaciones tales como tinaco, tanque estacionario, etc.

- Planta de cimentación y drenajes en escala 1:100 ubicando cisternas, pozo de absorción, bajantes de aguas negras y pluviales.
  - Plano de localización del terreno, ubicando claramente lote, orientación, cotas generales conforme a escrituras
  - Indicar el desglose de coeficientes de las áreas del proyecto así como el total del área construida, incluidas áreas de media sombra y/o pérgolas.
  - Memoria descriptiva con materiales y colores exteriores, pisos, muros, ventanas, techos y vegetación.
  - Copia de identificación del propietario.
  - Copia del contrato compra-venta o escritura.
2. **Dictamen, El COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** emitirá un dictamen sobre el resultado de la revisión en un plazo no mayor a 7 días naturales. En caso de que el dictamen especifique una o varias modificaciones el proyecto, este deberá de ser sometido de nuevo al **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** con toda la información inicial. Este proceso podrá repetirse cuantas veces sea necesario hasta que el dictamen del **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** sea favorable, es decir, apegado a la normatividad vigente.

### 3. Aprobación,

Una vez que se emita el dictamen favorable, el propietario deberá entregar al **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** una serie de documentos que acreditan que está en posibilidades del iniciar con los trabajos de construcción. La documentación es la siguiente:

- 2 juegos de copias impresas del **REGLAMENTO CONSTRUCCIÓN USO Y APROVECHAMIENTO** (firmado por propietario y perito responsable de obra). Refiriendo que están de acuerdo y que respetarán el mismo
  - 7 copias del plano de permisos **doblados** tamaño carta y 1 digital
  - Render y memoria descriptiva, impreso y digital
  - Hacer el pago total por el concepto de revisión y supervisión, por la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100m.n.).
4. **Inicio de obra**, Con los planos aprobados por el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**, más aquellos otros requisitos que la autoridad Municipal demande, se podrá solicitar ante el H. Ayuntamiento de Zapopan la Licencia de Construcción respectiva. Requisito obligatorio para el inicio de obra.

Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la fecha de aprobación final, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo,

**d) Trámites administrativos**

**Acudir a Administración del condominio para dar de alta la obra y cubrir los siguientes requisitos:**

- a) **FIANZA MENOR** \$50,000 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), depositados a la cuenta:

Banco	Scotiabank
Titular de la cuenta	Condominio Residencial Parque V. A. C.
Clabe interbancaria	044320010025901072
Cuenta	01002590107

**MUY IMPORTANTE REFERENCIA** proporcionada por Administración (misma referencia utilizada para el pago de cuotas de mantenimiento)

- b) **PAGO INICIO DE OBRA:** \$5,000 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) depositados a la cuenta:

Banco	Scotiabank
Titular de la cuenta	Condominio Residencial Parque V. A. C.
Clabe interbancaria	044320010019430575
Cuenta	01001943057

**MUY IMPORTANTE REFERENCIA** proporcionada por Administración (misma referencia utilizada para el pago de cuotas de mantenimiento)

- c) **SOLICITUD DE TERRENO:** Tramitar Carta Solicitud de uso de Terreno vecino (en caso de existir) para el depósito de materiales, Anexar foto del Terreno prestado, comprometiéndose en dejarlo en las mismas condiciones en que lo toma prestado y en el momento de solicitar su desocupación hacerlo en tiempo y forma. Esta Fianza les será devuelta una vez que termine la obra y entregue el terreno en las mismas condiciones en que les fue prestado.

- d) **FIANZA MAYOR:** Firma de pagaré (elaborado por Administración) por \$100,000 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional) a nombre de Condominio Residencial Parque V.A.C., para garantizar entre otras cosas lo siguiente:
- 1) Construcción de acuerdo al proyecto aprobado
  - 2) En caso de deterioro de alguna infraestructura y/o servicio del fraccionamiento
  - 3) Limpieza total de los lotes próximos a su construcción, fundamentalmente al finalizar las obras.
- e) **REGISTRO DE TRABAJADORES:** El Arquitecto deberá presentar una lista con todos los trabajadores de la obra, firmada por el haciéndose responsable de sus trabajadores. **Todos los trabajadores deberán portar para poder ingresar al condominio su tarjeta electrónica y chaleco reflejante color naranja**

Presentarse en administración Responsable de la obra (previa cita) acompañado de sus trabajadores, para la adquisición de tarjetas electrónicas de cada trabajador es requisito indispensable que cada trabajador acuda en forma personal con la siguiente documentación: IFE original, copia comprobante de domicilio, carta de policía (vigencia no mayor 30 días), para activar la tarjeta de Ingreso Electrónica con un costo mínimo de recuperación establecido por el proveedor del sistema.

**Todos los trabajadores deberán portar para poder ingresar al condominio su tarjeta electrónica y chaleco reflejante color naranja**

### **5.3 SUPERVICION DE OBRA Y HABITABILIDAD**

El **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** realizará visitas periódicas en el lapso que se ejecute la construcción de la vivienda, para verificar el cumplimiento de lo aprobado en el proyecto arquitectónico y de lo contenido en este reglamento. De encontrar irregularidades procederá lo siguiente:

- a) Se dejara una acta de inspección, notificando cual es la violación, se determinara un plazo razonable para su corrección y de no ser así, se procederá a la suspensión total o parcial de la obra según juzgue prudente el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**.
- b) Podrá revocarse el permiso de ingreso al responsable de obra si este no acata o cumple con la normatividad del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN USO Y APROVECHAMIENTO**.

**Obras inconclusas.**

Los propietarios tomarán las medidas pertinentes para evitar que su residencia quede inconclusa o su período de construcción se alargue por encima del calendario autorizado. Las obras deberán ser concluidas en un plazo no mayor al otorgado en su licencia de construcción emitida por el municipio de Zapopan. Si después de haber concluido el plazo, la residencia no quedará concluida, deberán iniciar nuevamente los trámites en Administración para continuar con la obra.

Si por razones extraordinarias la obra se detuviera o se alargara excesivamente en su tiempo de ejecución, el propietario se obliga a llevar a cabo medidas de mitigación como el sembrado y mantenimiento de elementos de paisaje que salvaguarden las vistas más importantes, así como limitar los accesos a la construcción, con objeto de evitar en lo posible, el demérito de la imagen urbana del Condominio e impedir el acceso a la propiedad de personas ajenas al Fraccionamiento. En caso de no cumplir se hará válida la fianza.

### **Habitabilidad**

Al término de los trabajos de obra, el Condómino deberá solicitar este Permiso al **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN** por lo menos 21 (veintiún) días antes de la fecha programada para ocupar la casa. Para la ocupación de la misma deberá de cumplirse las siguientes actividades o trabajos de:

- Jardinería (pasto)
- Techos (con teja colocada)
- Pintados los exteriores
- Fachadas, Pavimentos y pisos exteriores
- Instalaciones que den al exterior deberán estar ocultas
- La casa deberá tener en un lugar visible y permanente el número oficial.

Además debe contar con el Permiso de Habitabilidad otorgado por el H. Ayuntamiento de Zapopan, de lo contrario, no se autorizará el ingreso de camiones o mudanzas, etc. y no se liberará la Fianza de Garantía. La ocupación de la casa sin el Permiso de Habitabilidad, será motivo suficiente para la aplicación de la Fianza.

## **CAPITULO 6**

### **RESPONSABILIDAD PROFESIONAL**

#### **6.1 RESPONSABILIDAD PROFESIONAL**



Los aspectos constructivos, estructurales, eléctricos, de iluminación, hidráulicos, sanitarios, pluviales, de gas, instalaciones especiales, de seguridad e higiene y similares deberán de apegarse estrictamente a lo establecido por las normas oficiales expresadas en los reglamentos gubernamentales vigentes, siendo obligación de los profesionistas seleccionados y/o contratados por el propietario dar cumplimiento a las mismas. Adicionalmente dichos profesionistas deberán cumplir con lo marcado en el **REGLAMENTO CONSTRUCCIÓN USO Y APROVECHAMIENTO**.

## **6.2 ASPECTOS GENERALES.**

- a) La construcción de la vivienda deberá realizarse estrictamente y de conformidad con los planos autorizados y debidamente sellados. Una copia de estos más la licencia municipal de construcción deberá de permanecer siempre en la obra.
- b) Cualquier propuesta de modificación del proyecto original aprobado que sea requerida durante el proceso de obra, deberá ser evaluada y autorizada en forma previa por el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**.
- c) Se prohíbe el estacionamiento de personal de la construcción dentro de **PARQUE VIRREYES**. Solo se permitirá el acceso al responsable de obra y a los materiales de construcción.
- d) Una vez iniciada la construcción de la vivienda y si tuviera que suspenderse su ejecución temporalmente, será obligación del condómino residente retirar materiales, herramientas, bodegas y similares, así como ejecutar limpieza general y a detalle tanto en exteriores como en interiores.
- e) Correrán por cuenta exclusiva del condómino, los daños que causaren en calles, lámparas, tapas de registros, líneas de servicios, jardinería, áreas comunes, etc., los contratistas, los subcontratistas, los proveedores y en general cualquier personal involucrado directa e indirectamente en su obra, así como daños a casas vecinas.
- f) La utilización de un predio vecino para el acopio de materiales será posible siempre y cuando se cuente con la autorización pertinente y por escrito del propietario.
- g) Se prohíbe montar talleres de trabajo en las obras, incluso provisionales, para trabajos de carpintería, mármol, aluminio, etc. o cualquier actividad que perturbe la tranquilidad de los condóminos.

## **6.3 OBRAS PRELIMINARES**

- a) Será indispensable, antes de iniciar la construcción, delimitar el área de la propiedad con un tapial de lona sumamente resistente que garantice la seguridad e higiene durante el proceso de obra y confine visualmente esta área de trabajo.
- b) En caso de un mal deslinde e invasión del lote vecino, será el propietario el encargado de reparar y restituir el daño y la invasión. Es responsabilidad del propietario corroborar el deslinde una vez iniciada la obra. En caso de detectarse una

invasión deberá de ser demolida la parte que afecta el lote vecino, sin importar el avance de obra. Esta es causal para la aplicación de la fianza.

#### **6.4 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

- a) Será necesario que la obra cuente con una bodega para alojar el almacenaje de materiales y equipo. Esta será de carácter provisional y podrá construirse dentro del área de restricción frontal pero dejando 3.00 metros libres, como mínimo, a partir del límite de propiedad colindante con la calle. **No se permiten los veladores.**
- b) Toda obra en construcción deberá contar con un baño con W.C. o bien un sanirent para el uso de trabajadores, la cual deberá estar conectada al drenaje sanitario o fosa séptica. Ésta deberá ubicarse dentro de la propiedad y sin obstruir las áreas de restricción.

#### **6.5 LIMPIEZA EN OBRA.**

- a) La obra deberá contar con suficientes depósitos para la basura (nunca para escombros), los cuales podrán ser tambores metálicos de un volumen que no excederá los 200 litros.
- b) Los materiales producto de despalmes, cortes y excavaciones, no podrán en ningún caso depositarse temporal o permanentemente en terrenos vecinos, áreas comunes, calles, áreas verdes, parques o áreas propiedad del Condominio. Los mismos deberán retirarse del Condominio al completarse un viaje de 7m<sup>3</sup>.
- c) Queda estrictamente prohibido hacer batidas o mezclas de cualquier material en la calle.

#### **6.6 PERSONAL Y HORARIO DE TRABAJO**

- a) Todo el personal directa e indirectamente involucrado en la obra incluyendo asesores, contratista, subcontratistas y proveedores que requieran ingresar al condominio, tendrán la obligación de conocer y respetar los lineamientos descritos en el **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN USO Y APROVECHAMIENTO**, siendo responsabilidad del Propietario el que éste sea debidamente cumplido en todas sus partes.
- b) El horario de trabajo permitido para laborar en obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 hrs. y los sábados de 08:00 a 13:00 hrs. Los días festivos no serán laborables, además de cualquier otro día que sea estipula de antemano y previo aviso por el **COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN**.
- c) Días de descanso obligatorio: 01 enero, 05 de febrero, 21 de marzo, 01 de mayo, 05 de mayo, 16 de septiembre, 20 de noviembre y 25 de diciembre. En semana santa los días jueves, viernes y sábado. Los días 25 y 31 de diciembre se trabajará hasta las 13:00 horas.

- d) Queda estrictamente prohibido que el personal de obra permanezca en el Condominio fuera del horario de trabajo.
- e) El movimiento de personal dentro del condominio se hará por medio de vehículos particulares proporcionados para el efecto por los contratistas. Únicamente se permitirá transitar a los trabajadores sobre las calles y/o avenidas, quedando estrictamente prohibido caminar sobre las áreas verdes, las áreas comunes y los lotes privativos.
- f) El Propietario será garante de que todo el personal relacionado con su propia construcción observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el Condominio.
- g) Para obtener el permiso de acceso al Condominio, todos los trabajadores deberán tramitar la Credencial o Identificación por parte de la seguridad del condominio, donde se especificarán todos los datos correspondientes a la obra en la que labora, dicha credencial tendrá un costo mínimo de recuperación por persona.
- h) Solamente se permitirá al personal de obra el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo antes mencionadas y con un volumen moderado.
- i) Queda estrictamente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del Condominio. La infracción a esta norma será motivo suficiente para suspender la obra, desalojar del Condominio al infractor o infractores, prohibirles permanentemente volver a ingresar al Condominio y remitirlos a la autoridad competente.

**HE LEIDO Y ACEPTO LAS CONDICIONES AQUI DESCRITAS**