

REGLAMENTO DE AMPLIACIONES, REMODELACIONES Y/O ADECUACIONES

PARQUE VIRREYES

Fecha de elaboración: Febrero 2020

Además de cumplir o haber cumplido con antelación el Reglamento de Construcción, Uso y Aprovechamiento en nuestro Condominio Parque Virreyes. En el caso de, Remodelaciones, Ampliaciones o Adecuaciones tanto al interior y con mayor obligación al exterior de cada finca, el propietario deberá presentarse en la Administración de nuestro Desarrollo antes de realizar acción alguna, y dar continuidad con lo siguiente:

DISPOSICIONES

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, tal cual como se hizo al inicio de su edificación.

Nos reiteramos a sus órdenes y a las de su Director Responsable del Proyecto u Obra, para apoyarles en todo aspecto durante las fases de proyecto y construcción de su residencia,

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, los destinos, las reservas y/o restricciones, es decir, se respetaran siempre el CO.S. Y EL C.U.S., respectivamente de las unidades privativas, los cuales ya se han descrito con antelación, incluyendo el proyecto, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y/o la restauración de las obras correspondientes.

En todos los casos sin excepción, se debe reingresar un proyecto arquitectónico para que sea aprobado por el COMITÉ TÉCNICO DE EDIFICACIÓN. Donde se represente con claridad el Estado Actual y la Propuesta, a escala 1:100 impreso y un disco o memoria USB de manera digital, con la nomenclatura correspondiente para su mayor comprensión con la siguiente información:

- a) Planta(s) arquitectónica(s) generales del proyecto indicando Estado Actual y Propuesta.
- b) Alzados arquitectónicos en caso de sufrir cualquier modificación, Estado Actual y Propuesta
- c) Sección longitudinal o transversal que indique el lugar de intervención y
- d) Las demás representaciones que coadyuven a precisar las modificaciones que se pretendan llevar a cabo dentro en cada unidad privativa, con memoria descriptiva y Render, reiterando su Uso estrictamente Habitacional y siempre, presentando la petición el propietario y continuando con las siguientes recomendaciones.

RESTRICCIONES – LIMITACIONES DE DOMINIO O SERVIDUMBRE

Se reiteran y deberán respetarse las acordadas en el Reglamento

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)

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.

Todos los condóminos deberán dejar libre el área de la banquetta, así como no modificarla en color ni forma, sobre todo, los arriates o área verde dentro de la misma, solo en casos excepcionales se evaluará por el Comité Técnico de Edificación o Consejo de Administración.

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, en el entendido que las azoteas verdes, son permisibles, siempre y cuando se respete el C.U.S. pudiendo tener el aprovechamiento al 100% de la azotea misma.

ESTILO Y COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA, EL COMITÉ TÉCNICO DE EDIFICACIÓN evaluará la propuesta y así mismo, dará su aprobación a la misma, podrán aceptarse las corrientes arquitectónicas actuales o de vanguardia, siempre y cuando se respete el aspecto fisonómico de nuestro desarrollo.

ESTACIONAMIENTO

- Los proyectos respetarán las disposiciones para tres automóviles dentro de la propiedad y fuera del área de banqueta, cumpliendo la norma de dimensionamiento por unidad de 2.5 (dos punto cinco) metros de ancho, por 5 (cinco) metros de largo.
- No deberá modificarse la banqueta.
- 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.

ÁREAS DE SERVICIO

Obligatorio, queden ocultas a la vista en los alzados, en ningún caso podrán ser de celosía, transparentes o translúcidos. Estas áreas quedarán siempre fuera de las áreas de restricción.

BARDAS Y REJAS

- a) **Colindancia frontal:** Se continúa sin permitir ningún tipo de división dentro de ésta, únicamente se permitirá un separador posterior a la servidumbre previa valoración del comité técnico de edificación, nada que invada el área de restricción frontal ni lateral.
- b) **Colindancia posterior:** Las bardas permanecen con carácter obligatorio, estas no podrán tener más de 2.40 m (dos punto cuarenta) metros de altura, con respecto al nivel de su banqueta o de su frente y en todo caso, si se pretenden elevar, llevarán anticipadamente la anuencia del vecino, o vecinos colindantes, para su evaluación y aprobación si fuera pertinente.

VEGETACIÓN

Deberán respetar el 40% (cuarenta por ciento) de área verde en la de limitaciones de dominio frontal, solo podrán plantarse arbustos o árboles que no pasen del límite de propiedad, salvo acuerdo mutuo por escrito y dirigido a la Administración entre los

propios vecinos, en la cual manifiesten su responsabilidad ante una anomalía o desperfecto en las áreas comunes que pudieran ocasionar.

INSTALACIONES

Ante cualquier modificación a su propiedad, deberá hacerse responsable de cuidar la infraestructura del condominio al exterior de su vivienda, es decir, cuidar y respetar lo existente como: red pluvial, sanitaria, agua potable y electricidad (y ubicación de medidores existentes), gas, e instalaciones especiales que hubiera, y, en caso de un desperfecto, reparar a la mayor brevedad posible.

ALBERCAS

Se Conserva la postura de 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", haciéndose responsable de los trabajos preliminares.

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 al 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.

Durante la obra, se podrán llevar a cabo visitas o supervisión, por lo que se le solicita a cada propietario, la disponibilidad de permitir el ingreso a personal del Comité Técnico de Edificación, en el entendido que, de no estar realizando las actividades previamente autorizadas, se procederá a dar seguimiento a la clausura exclusivamente de la obra en comento.

TRÁMITES OFICIALES

Estos se requerirán si la ampliación (en todos los casos en planta alta y cuando se modifique la estructura), remodelación o adecuación lo amerite, es decir, la ley aplica para todos por igual, pero cada propuesta es individual, por lo que se evaluará y aprobará por el COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN cada caso en específico.

Para en seguida, si fuera el caso, continuar con la obtención de la Licencia de Construcción ante el Ayuntamiento de Zapopan de acuerdo al convenio establecido, y 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.

1. APROBACIÓN

Hacer el pago total por el concepto de revisión y supervisión, por la cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 m.n.).

2. INICIO DE OBRA

Acudirán a la Administración para dar de alta la obra con los planos aprobados por el COMITE TECNICO DE EDIFICACIÓN, más aquellos otros requisitos que la autoridad Municipal demande y la obtención de la Licencia de construcción emitida por el Ayuntamiento para dejar un expediente y entonces poder arrancar con las labores referidas.

TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

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

FIANZA MENOR \$25,000 (veinticinco 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)

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)

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.

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:

- a) Construcción de acuerdo al proyecto aprobado
- b) En caso de deterioro de alguna infraestructura y/o servicio del fraccionamiento
- c) Limpieza total de los lotes próximos a su construcción, fundamentalmente al finalizar las obras.

REGISTRO DE TRABAJADORES: El Constructor 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.

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.

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 7m³.
- c) Queda estrictamente prohibido hacer batidas o mezclas de cualquier material en la calle.

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 9:00 a 14:00 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