

Reglamento de Construcción

ÍNDICE

1.- OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

2.- APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

3.-USO DEL SUELO

4.-INTENSIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

5. ESTACIONAMIENTOS

6.-IMAGEN VISUAL

7.- CALIDAD AMBIENTAL

8.- APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS

9.- SANCIONES

1. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

El presente reglamento tiene como objetivo el ser una herramienta a través de la cual se mantenga la imagen urbana y las características básicas del desarrollo, cualidades que se han buscado a través del cuidadoso análisis y elaboración del proyecto, para dar así a sus habitantes un entorno que responda sobradamente a sus expectativas de calidad de vida.

Así mismo este reglamento será el medio ideal que ayude a salvaguardar y a enriquecer la belleza del desarrollo, reforzando y conservando sus características propias, lo que sin duda alguna incrementará notablemente la plusvalía del desarrollo y, de las construcciones que este se realicen.

Por las razones anteriores el presente reglamento, mas que ser un instrumento de control y de imposición de restricciones, es un medio por el cual se conservara la calidad de vida de todos y cada uno de sus habitantes, siendo al mismo tiempo un seguro para incrementar el valor del mismo, ya que se ha considerado que el diseño y la construcción de todos los elementos que componen el lugar se integren y armonicen con la naturaleza del sitio; como principio inmutable de la conservación, cuidado y desarrollo del medio ambiente.

2. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

Se ha considerado que la aplicación de este reglamento se hará mediante la formación de un Comité Técnico que reporte directamente a la Asociación de Colonos y a su Mesa Directiva.

3. USOS DEL SUELO

- 3.01.** Este desarrollo es exclusivamente para habitación unifamiliar, permitiéndose solo la construcción de casas unifamiliares sujetas a las restricciones y señalamientos contenidos en el presente reglamento.

- 3.02.** En ningún caso se permitirá la construcción de mas de una casa por lote, que no hayan sino destinados de un principio como duplex, por lo tanto no se autoriza ni se autorizará por ningún motivo la subdivisión de lotes, debiéndose siempre

respetar la superficie y la geometría de cada uno de los lotes que se muestra en el plano de lotificación respectivo.

3.03. En el caso de que una persona sea propietaria de dos o mas lotes colindantes, se permitirá la fusión de estos, con el objeto de conformar una sola unidad de propiedad, pero no se podrá, en ningún caso, construir mas de una casa en la propiedad resultante de la fusión.

3.04. En los lotes se podrán construir instalaciones recreativas de carácter privado, para uso exclusivo de los propietarios, siempre y cuando se respete lo dispuesto en los capítulos correspondientes de este reglamento en lo que se refiere a las áreas libres e intensidad de las construcciones.

4. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

4.01. El reglamentar la intensidad de la construcción tiene como objetivo el lograr conservar la proporción adecuada entre las superficies y volúmenes de las construcciones y las áreas verdes libres, protegiendo así la calidad residencial del fraccionamiento.

Para lograr los propósitos mencionados se establecen los siguientes lineamientos que deberán de respetarse para determinar las superficies de desplante de las construcciones.

4.02. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): es el factor que indica el área máxima que puede ocupar la edificación o área de desplante que puede ocupar dentro de un lote, con la forma que el proyecto requiera. La superficie no ocupada por la construcción deberá tener un área que garantice la permeabilidad y la absorción de agua, como adocretos o jardines.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permisible será para todos los casos de 0.75.

Para conocer la superficie máxima ocupada por la edificación o área de desplante se multiplicará la superficie del lote por este coeficiente.

4.03. Coeficiente de utilización del Suelo (C.U.S.): es el factor que indica la máxima superficie construida total dentro de cada lote a partir del nivel natural del terreno, no incluyéndose sótanos o espacios entresolados ni tampoco aleros o volados. En el caso de espacios entresolados se consideran aquellos que no sobresalgan mas de 1.30 mts. sobre el nivel del terreno natural.

El Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permisible, será para todos los casos de 1.5.

Para conocer la superficie máxima de construcción para cada lote se multiplicará la superficie del lote por este coeficiente.

4.04. Alturas: la altura máxima permisible será de 8.0 mts en las fachadas principal y posterior, contados a partir del nivel natural en el punto del desplante para la fachada principal y del terreno natural promedio en la fachada posterior. Esta altura máxima de 8.00 mts. ya incluye tinacos, cúpulas y cumbres. En caso de proyectos con desniveles puede ser que visualmente aparezcan mas de dos niveles, pero nunca haya mas de dos niveles en cada zona de desplante.

La altura máxima de las cumbres será la resultante de una pendiente máxima del 40% en la inclinación de la cubierta superior, de la línea media del terreno natural.

Esta altura considera un máximo de dos pisos en las fachadas, pudiendo existir entrepisos o mezanines interiores, siempre y cuando no rebasen el Coeficiente de Utilización del Suelo y que la misma no se rebase por construcciones como tinacos o cúpulas.

4.05. Restricciones y Límites Colindantes:

4.05.01 5 mts. al frente como mínimo para cualquier nivel de construcción, tomando en cuenta donde inicia el frente del terreno (solo se permitirá construir el techo de la cochera con una altura máxima de 2.80 mts. y máximo de 0.40 mts. para pretilas)

4.05.02 Deberá contar con banqueta peatonal en todo el frente del terreno.

4.05.03 En los terrenos de hasta 600 m², se deberá dejar una franja de 1 mt. Paralela a una de las colindancias laterales.

4.05.04 En los terrenos mayores a 600 m², deberá dejarse una franja de 2 mts en una de las colindancias, o bien una franja de 1 mt de cado lado, permitiéndose el uso de un cobertizo abierto como terraza.

4.05.05 En la parte posterior, los terrenos de hasta 600 m², deberán dejar libres 4 mts. como mínimo para cualquier nivel de la construcción, permitiéndose el uso de un cobertizo abierto como terraza.

4.05.06 Terrenos mayores a 600 m² deberán dejar libres 6 mts. en la parte posterior, como mínimo, permitiéndose el uso de un cobertizo abierto como terraza.

5. ESTACIONAMIENTOS

5.01. Se deberá contar por cada casa con espacio para dos automóviles como mínimo para terrenos menores de 500 m², de tres automóviles para terrenos de 500 m² a 1000 m². Y de cuatro automóviles para terrenos mayores a los 1000 m².

5.02. En el caso de tener estacionamientos techados, esta construcción deberá de observar y respetar lo indicado en cuanto a la intensidad de ocupación del uso del suelo señalado en los puntos 4.2 y 4.3.

6. IMAGEN VISUAL

6.01. Se deberá realizar la construcción de bardas que delimiten la propiedad con una altura mínima de 2.40 mts. incluyendo los remates.

6.02. Las bardas podrán ser de materiales pétreos y con acabados. No se permitirán materiales aparentes tipo block. En caso de que el proyecto contemple acabados aparentes, tendrá que ser aprobado el acabado por el Comité Técnico.

6.03. No se permitirá el colocar mallas ciclónicas en bardas perimetrales y menos en la fachada.

6.04. Cubiertas y Techos: Las cubiertas de las construcciones serán:

6.04.01. Techos inclinados con la pendiente necesaria, no menor a 20% a partir de la altura máxima ya definida. Bajo ese nivel, las inclinaciones de las cubiertas podrán tener una pendiente menor.

6.04.02. Los materiales de acabado de estas cubiertas podrán ser de teja o ladrillo traslapado de barro o teja plana de madera, etc. quedando prohibido la gravilla o impermeabilizantes asfálticos o aluminios visibles.

6.05. Tanques y Tinacos: Todos los tanques y tinacos o elementos similares se construirán como parte integrante de la edificación, debiéndose ocultarse siempre a la vista por todos sus lados, debiendo respetar la altura máxima de 8 mts. de altura.

6.06. Instalaciones Solares y Tendederos: Los tendederos y asoleaderos no podrán estar en azotea o de ser así asegurarse que de ningún punto del fraccionamiento sean visibles (sobre todo en lotes que se encuentran en la parte baja del fraccionamiento).

6.07. Alumbrado Exterior: La fuente luminosa de cualquier alumbrado exterior deberá cuidarse de no deslumbrar a las propiedades vecinas, la avenida principal y calles de penetración.

6.08. En caso de utilizar la aplicación externa de **materiales reflejantes**, elementos de plástico, laminas metálicas, de asbesto o de aluminio, deberá tomarse en cuenta de no causar molestias a los vecinos existentes por reflejos de dichos materiales. En el caso de haber alguna queja de los vecinos por dichos reflejos, se pedirá reconsiderar los materiales. Para lo que deberá contar con la aprobación específica del Comité Técnico.

6.09. Pavimentos exteriores: En las áreas exteriores, y en una superficie mínima del 20%, que permita la infiltración del agua, se recomiendan materiales naturales como ladrillo, piedra sin juntear,

cantera o similar, dejando el área restante con pasto y arreglos jardinados.

6.10. Fachadas laterales: Las fachadas laterales deberán quedar totalmente terminadas en sus acabados exteriores.

6.11. Albercas y fuentes: Toda instalación de piscinas o hidromasajes deberán contar con sistemas de filtros. En el caso de fuentes de agua se deberá contar con sistemas de reciclado con el objeto de no desperdiciar el agua.

6.12. Consola de servicios: La ubicación de los medidores de energía eléctrica, agua y gas deberán estar de tal manera que, conjuntamente con su diseño, se integren a la arquitectura de la casa.

6.13. Cisternas: Será obligatorio para todas las casas la construcción de una cisterna con capacidad de 2,800 lts como mínimo.

7. CALIDAD AMBIENTAL

7.01. Arbolado y Jardinería:

7.01.01. Paisaje: El propietario tendrá la obligación de mantener en condiciones adecuadas los árboles, arbustos y plantas, así como el pasto que quede en la parte exterior de su propiedad, de tal manera que **no** se afecte la buena presentación del desarrollo.

7.02. Calidad Ambiental: Se prohíbe la colocación, operación e instalación de bocinas, timbres, máquinas, equipos y otros instrumentos que ocasionen molestias o problemas a los vecinos, en ningún caso la emisión de ruidos o sonidos deberá sobrepasar los 65 decibeles, excepto el caso de obras de construcción, exclusivamente durante el período de construcción de la obra.

7.03. Basura: Los desperdicios y la basura deberán ser colocados en recipientes cubiertos, en bolsas separadas, una para basura orgánica, otra para los desperdicios no degradables, localizándolos de tal manera que no sean visibles desde las

propiedades vecinas, y se extraerán solo por el tiempo necesario para su recolección, prohibiéndose el tirar basura en el interior del lote, en vía pública o en lotes baldíos.

7.04. Productos o Materiales Peligrosos: Se prohibirá manejar o almacenar dentro de todo el desarrollo materiales inflamables, explosivos o en cualquier forma peligrosos o molestos.

8. APROBACIÓN DE PROYECTOS

8.01. Disposiciones Generales: Los proyectos deberán cumplir con la aprobación del Comité Técnico y del Ayuntamiento mediante la solicitud de licencia de construcción correspondiente, debiendo cumplir con lo estipulado en las leyes de la materia, además de las disposiciones del presente reglamento, cada proyecto deberá contar con un Director Responsable de Obra (DRO) autorizado por Obras Públicas Municipales, que será el responsable de la correcta ejecución de las obras.

8.02. Presentación de Proyectos: Para la aprobación de un proyecto deberá presentarse ante el Comité Técnico de la Asociación de Colonos un expediente digitalizado conteniendo:

8.02.01. Croquis de localización indicando el lote dentro de la manzana respectiva.

8.02.02. Proyecto arquitectónico, comprendiendo planta(s), fachadas y cortes en escala 1:100 incluyendo diseño de bardas.

8.02.03. Cálculo de áreas por construir con y sin aleros, así como los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y de utilización del suelo (CUS).

8.02.04. Fotografías digitalizadas del lote hacia la calle y ambos lados, en condiciones actuales.

8.03. Aprobación: Antes de las autorizaciones Estatales y Municipales, los proyectos deberán ser aprobados por el Comité Técnico, el cual reportará a la Asociación de Colonos para el control del fraccionamiento.

8.03.01. Solicitud: Presentar solicitud por escrito de autorización de construcción o remodelación de obra a la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, por medio de su Comité Técnico, conforme al formato anexo al reglamento.

8.03.02. Carta de No Adeudo. En caso de Remodelación o Ampliación: Presentar carta por parte de la Asociación de NO ADEUDO de cuotas de pago de colono.

8.03.03. Pago Aportación Mantenimiento y Supervisión: Realizar un pago por la cantidad de \$6,500 (SEIS MIL QUINIENTOS Pesos M.N.) por concepto de aportación a cuota de mantenimiento y gastos honorarios de la supervisión de obra, así como gastos para el mejoramiento del fraccionamiento.

8.03.04. Fianza: Realizar un pago por concepto de **FIANZA** en garantía del cumplimiento del presente reglamento a la Afianzadora que la Asociación de Colonos designe para este efecto y entregar la Fianza Original a la Asociación junto con su solicitud de obra.

8.03.05. Depósito: Depósito en Garantía por la cantidad de \$10,000 (DIEZ MIL Pesos M.N.), mismo que tendrá un carácter de reembolsable, cumplidas todas las reglamentaciones contenidas en el presente instrumento.

8.03.06. La Asociación de Colonos entregará Carta de Cancelación de Fianza o Carta de Autorización de Devolución del Depósito en Garantías, al recibir el Oficio de Terminación de Obra que conjuntamente será otorgado por la Asociación de Colonos y el Municipio.

8.03.07. Cuota de Construcción: Cubrir una cuota de construcción a razón de \$14 (CATORCE Pesos M.N.) por m² de construcción, mismos que determinará el Comité Técnico al momento de aprobar el proyecto.

8.04. Inicio de Construcciones: Para poder dar inicio a una construcción o remodelación, el propietario o constructora deberán contar con lo siguiente:

8.04.01. Planos del proyecto y especificaciones de construcciones debidamente autorizados, firmados y sellados por el Comité de Técnico.

8.04.02. Constancia de haber entregado original y copia legible de lo siguiente:

- 8.04.02.01.** Comprobante de Pagos de Cuota de Revisión de proyecto de \$14.00/m², Cuota de Mantenimiento y Supervisión de Obra por \$6,500 pesos y Depósito Reembolsable por \$10,000 pesos. Además de entregar la Fianza original a favor de la Asociación de Colonos.
- 8.04.03.** Contrato de Agua
- 8.04.04.** Constancia de la Asociación de Colonos de haber entregado totalmente el expediente y haber entregado copia fotostática legible del permiso municipal de construcción. El velador de la obra deberá tener constantemente copia de esta documentación, en un plazo no mayor de 40 días hábiles a partir de la fecha de recepción de Autorización por parte del Comité Técnico.
- 8.04.05.** Aviso por escrito a la Asociación de fecha de inicio de los trabajos.
- 8.05. Construcciones, Provisiones y Obras Preliminares.** El inicio de la edificación se sujetará a este reglamento y el propietario acepta de antemano la autoridad del Comité Técnico o en su ausencia de la Asociación de Colonos, para ordenar la suspensión de la obra si se contravienen sus disposiciones.
- 8.05.01.** La caseta del velador y/o bodegas provisionales deberán construirse dentro de la propiedad.
- 8.05.02.** Todas las obras en construcción deberán contar con una letrina oculta para los trabajadores de las mismas, estar ubicadas dentro de la propiedad. Teniendo un plazo máximo de dos días para ser instaladas, a partir de la fecha de inicio de obra.
- 8.05.03.** Es responsabilidad del propietario, constructor o contratista cualquier daño causado a las redes de servicios públicos. La Asociación avisará a CFE cualquier alimentación irregular.
- 8.05.04.** Los materiales producto de la limpieza, despalme o excavaciones del terreno deberán estar dentro del lote, sin invadir banquetas y/o calles, es responsabilidad del propietario, constructor o contratista si estos son arrastrados por algún factor a las zonas antes mencionadas, será motivo de sanción y en caso de reincidencia de clausura de la obra.
- 8.05.05.** En ningún caso se permitirá el depositar materiales en otros lotes, o lotes vecinos, a menos que se cuente con la autorización por escrito del propietario.

8.05.06. Queda estrictamente prohibido el almacenar materiales de cualquier tipo sobre las banquetas, vialidades o zonas comunes, el hacerlo será motivo de sanción económica por parte del Comité Técnico, incluso el hacer efectiva la fianza o depósito en garantía.

La construcción deberá ser realizada, invariablemente, de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Técnico de la Asociación de Colonos y el Municipio.

Cualquier modificación al proyecto original tendrá que ser autorizada por dicho Comité, de no ser así, el Comité esta facultado para suspender las obras hasta que sea autorizada dicha modificación, requiriéndose su autorización por escrito para continuar con los trabajos de construcción. De contravenir esta disposición se hará efectiva inmediatamente la fianza o depósito en garantía, señalados anteriormente.

8.05.07. La Asociación de Colonos dará aviso a las autoridades correspondientes de cualquier daño ocasionado por el constructor o contratista, a la infraestructura del fraccionamiento.

8.05.08. El Horario de utilización de equipos que hagan ruido deberá ser de 7:00 a 20:00 hrs. de lunes a viernes y de 7:00 a 15:00 hrs. los sábados. Cuando la asociación reciba por escrito la queja de algún vecino, este horario deberá modificarse al horario normal de trabajo que es de 8:00 a 18:00 hrs. de lunes a viernes y de 8:00 a 13:00 los sábados. Se podrá laborar en horarios extendidos (sábados, domingos y días festivos) con la condición de que para no causar molestias a los vecinos, no usar equipos o herramientas que generen ruido, y no recibir materiales fuera de los horarios normales.

8.05.09. Se permitirá el uso de radios u otros aparatos de sonido en el horario normal de trabajo antes mencionado y a volumen moderado.

8.05.10. No se permitirá la ingestión de bebidas alcohólicas o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro de la obra en ejecución, la infracción a este punto será motivo suficiente para suspender la obra hasta el despido definitivo de la persona o personas que hayan infringido esta disposición.

8.05.11. El Fraccionamiento no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, energía eléctrica, agua, drenaje, etc. por lo que es responsabilidad únicamente del propietario hacer los tramites y gestiones ante la autoridad correspondiente y en forma oportuna.

8.05.13. El propietario y/o constructor serán responsables de que todo el personal relacionado con la obra observe buena conducta y respeto hacia los demás durante la permanencia dentro del condominio.

8.05.14. Todas las construcciones deberán contar con un tambo para basura, el cual deberá permanecer al frente de la construcción, para ser vaciado regularmente.

8.05.15. Se deberá solicitar al Comité Técnico la Cancelación de Fianza o devolución del Depósito en Garantía, cuando se cuente con:

8.05.15.01: Aviso de Terminación de Obra

8.05.15.02: Revisión del Comité Técnico

8.05.15.03: Entrega Limpia Terrenos Colindantes

8.05.15.04: Carta de NO adeudo de la Asociación

8.05.16. Para Carta de Terminación de Obra, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

8.05.16.01. Deberá estar totalmente terminada la obra civil.

8.05.16.02. La casa deberá tener su número oficial en un lugar, visible y permanentemente.

8.05.16.03. En caso de existir terrenos colindantes, estos deberán de entregarse limpios, en ambos lados de la construcción independientemente de las condiciones en las que se encontraban antes de iniciar la obra. Esto con el fin de ir manteniendo y embelleciendo el fraccionamiento mientras se va poblando.

8.06. En Caso de Suspensión Temporal o Permanente de Obra. El propietario será responsable y se obliga a dejar los terrenos colindantes limpios y cercar su obra con malla ciclónica. Además de que deberá de dar aviso por escrito y con anticipación a al Asociación, cuando se pretenda dar reinicio a los trabajos de obra.

9. SANCIONES

9.01. Ningún propietario podrá iniciar la construcción de obras sin contar con las autorizaciones señaladas, instalación de Letrina y Botes de Basura. En caso de violar la presente reglamentación el Comité Técnico y en su ausencia la Asociación de Colonos, tienen la facultad de suspender las obras, teniendo obligación el propietario de reparar las sanciones cometidas, en caso de no hacerlo, se procederá a la reparación o demolición, con cargo al propietario.

9.02. Causas de retención permanente total o parcial de la Fianza o Depósito en garantía, independientemente de hacerse acreedor a otras sanciones:

9.02.01. Falta Letrina: Iniciar Obra sin tener una letrina instalada y en pleno funcionamiento.

9.02.02. Escombros y Material de Obra: Durante el curso de la obra, utilizar los arroyos de las calles, terrenos vecinos y/o banquetas, para almacenar materiales de escombros, de construcción y/o basura.

9.02.02. Mezcla en Calles y Banquetas: Durante el curso de la obra, mezclar cemento u otros materiales que dañen las calles y/o banquetas.

9.02.02. Falta de Limpieza de Terrenos Vecinos: No entregar limpios los terrenos colindantes a la obra, en caso de que éstos existieren.

9.03. El Tabulador de Sanciones se anexa al presente reglamento y forma parte integral del mismo, siendo este tabulador el que rige las cantidades acordadas para cada sanción y su motivo.

10. ACEPTACIÓN

El Propietario, Constructor y Responsable de la Obra, al firmar el presente Reglamento manifiesta:

10.01. Conocimiento: Que tienen conocimiento de la existencia del presente Reglamento.

10.02. Alcance: Que lo han leído y entendido en cuanto su alcance y de compromiso como colonos de Villas del Mesón.

10.03. Aceptación: Que lo aceptan en todas y cada una de sus partes, incluido el tabulador de sanciones anexo el cual también se firma, por voluntad propia y en especial se comprometen a cubrir en tiempo y forma las cuotas del Fraccionamiento que como Colono estén obligados a ellas, según las determine la Asociación de Colonos de Villas del Mesón en Juriquilla, A.C.

CONFORME

CONFORME

PROPIETARIO INMUEBLE

COMITÉ TÉCNICO
ASOCIACIÓN DE
COLONOS DE VILLAS
DEL MESÓN EN
JURIQUILLA, A.C.