

REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN

“Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC.”

INDICE

I. OBJETIVOS DEL REGLAMENTO	1
II. DISPOSICIONES GENERALES	2
III. GLOSARIO	3
IV. COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA	7
V. APROBACIÓN DE PROYECTOS	10
VI. PÓLIZA DE FIANZA/ SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.	16
VII. PROCESO DE OBRA	17
VIII. DURANTE LAS CONSTRUCCIONES	20
IX. LINEAMIENTOS URBANOS	24
X. DISEÑO ARQUITECTÓNICO	26

I. OBJETIVOS DEL REGLAMENTO

Este reglamento forma parte de la **Documentación de Propiedad** para cada uno de los integrantes de la asociación de **“COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”** Establece los lineamientos y procedimientos que permitan la mejor convivencia entre los habitantes de este fraccionamiento.

El propósito perseguido en este reglamento es el de proveer pautas que normen la participación de toda persona, física o moral, involucrada en la realización del proyecto y/o construcción, bajo los siguientes objetivos:

- Establecer los lineamientos que normen los criterios de diseño y de construcción que modifiquen el medio, sin menoscabo o limitación a la creatividad e imaginación que pueda aportar riqueza al sistema espacio que se pretende en el fraccionamiento de la asociación de **“COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC”**.

- o Asegurar que la obra a construir se desarrolle sin contratiempos respetando el **“Reglamento Interno de Construcción”**, con limpieza y orden, de tal manera que estos mismos beneficios se reflejen cuando el propietario sea residente y/o colono del fraccionamiento, subrayando las características naturales y únicas del sitio.
- o Establecimiento de patrones que ayuden al diseñador a integrarse al contexto general, para lograr la armonía del fraccionamiento.
- o Proteger el valor y las inversiones del proyecto, creando y manteniendo un óptimo nivel de calidad de vida en el mismo, en aras de dar al fraccionamiento las máximas ventajas en armonía, plusvalía y buen funcionamiento.

II. DISPOSICIONES GENERALES

1. Las disposiciones comprendidas en este reglamento son obligatorias para todos los propietarios de terrenos unifamiliares, arrendatarios, usufructuarios o cualquier otra persona que ejerza derechos de posesión o propiedad sobre uno o más terrenos, así como para los peritos profesionales y personal empleado de la construcción sobre cada uno de los lotes o terrenos.
2. Una vez que el propietario demuestre la propiedad del lote, haber realizado su solicitud con apego a lo dispuesto en el presente “Reglamento Interno de Construcción” después de que la “Comisión de Obras Publicas del Consejo Directivo” autorice el proyecto correspondiente y la posterior Licencia de construcción autorizada y otorgada por el Dpto. de Obras Públicas los H. Ayuntamientos de Guadalajara y Zapopan, Jal. Podrá iniciar las obras de construcción
3. En caso de que dichas obras de construcción no den inicio en forma inmediata, el propietario está obligado y será su responsabilidad tener el lote libre de maleza y escombros hasta en tanto no inicie las obras de construcción, conservándolo en buen estado sanitario.
4. Queda prohibido bardear los lotes baldíos con cualquier elemento provisional, no se permiten cercas de alambre o malla ciclón, entendiéndose que el “Administrador de Colonos” podrá gestionar ante el departamento de Obras Publicas Municipal el retiro de cualquier tipo provisional o alambrado prohibido que se realice en el fraccionamiento de la Asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”.

5. En lotes o terrenos unifamiliares del fraccionamiento, COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, se prohíbe cualquier tipo de comercio, oficinas, talleres, bodegas, consultorios, clínicas de salud, gimnasios, hospitales, asilos, escuelas, guarderías, casas de asistencia, etc. En general cualquier uso diferente a vivienda unifamiliar, quedando entendido que las únicas oficinas permitidas y que prevalecerán en el “FRACCIONAMIENTO” son las **ADMINISTRATIVAS** de la “ASOCIACION DE COLONOS” ubicadas en Blvd. Homero N° 862.
6. Se aplicará el “Reglamento Interno de Construcción”, en cada uno de los inmuebles del fraccionamiento “DE COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, el cual será acorde a los reglamentos vigentes de construcción del H. Ayto. de Guadalajara y Zapopan, Jal. y a falta de disposición alguna de éste, se atenderá supletoriamente al reglamento estatal de zonificación (Ley de Desarrollo Urbano) del Estado de Jalisco y el código Civil del Estado de Jalisco.
7. Los propietarios que vendan su inmueble, deberán incluir y hacer de conocimiento en su contrato de cesión de derechos o en la escritura con registro público de la propiedad correspondiente, todas las obligaciones estipuladas en el presente “Reglamento Interno de Construcción” para que a su vez, el futuro adquirente se obliga a respetarlas íntegramente.

Entendiéndose como:

III. GLOSARIO

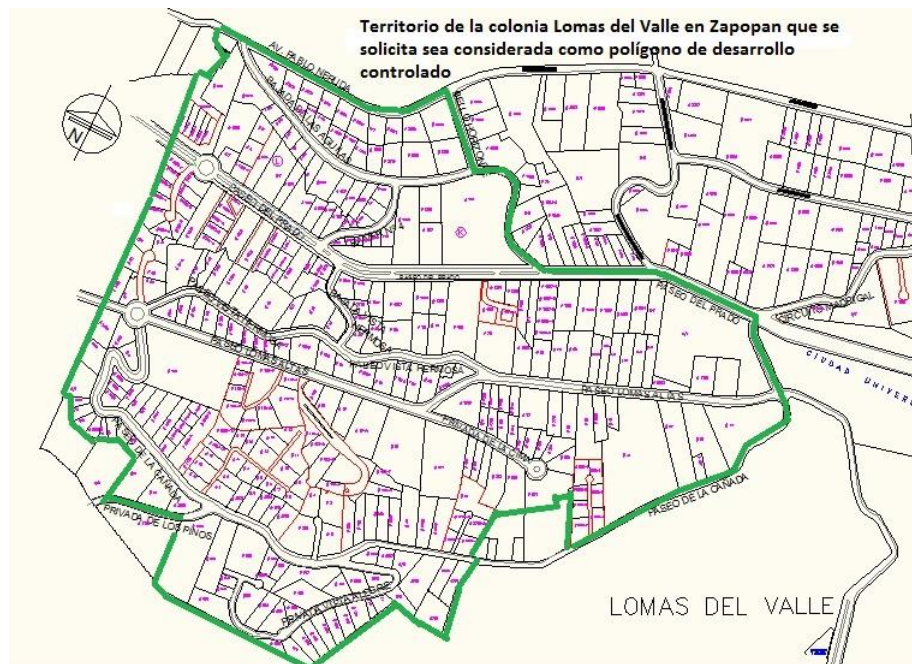
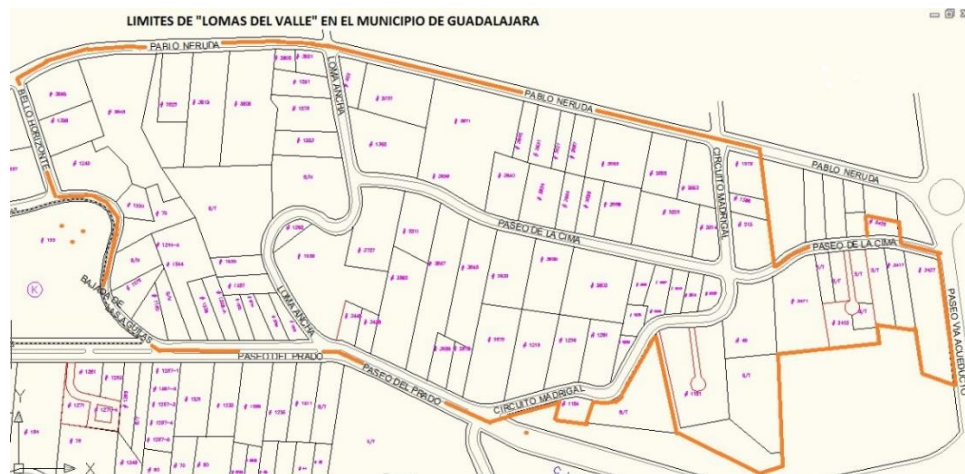
- a. Por “FRACCIONAMIENTO”, el área desarrollada por la asociación de **“COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”**
- b. Por “AREA” la zona de terreno, localizada en los municipios de Guadalajara y Zapopan, en el estado de Jalisco, **teniendo como linderos:**

AL NORTE: Calle Pablo Neruda entre bajada de las Águilas y Circuito Madrigal, para continuar desde Circuito Madrigal hasta Av. Acueducto por la calle Paseo de la Cima en su acera sur, existiendo las fincas con N° 3494 y 3426 en la acera norte.

AL SUR: Con Paseo de la Cañada desde los N° 3634 y 3950 hasta la calle de Orquídea en su acera sur, para continuar con la acera norte hasta cruce con Paseo de los Aztecas.

AL ORIENTE: Circuito Madrigal desde Paseo de la Cañada hasta Paseo de La Cima para continuaren su acera poniente hasta el cruce con Pablo Neruda.

AL PONIENTE: Paseos de la Cañada desde la finca con el N° 3634 hasta las fincas con N° 1385 del andador 2. Para continuar hasta el N° 3966 de la calle Paseo del Prado, cerrando el polígono con la finca N° 4109 de Pablo Neruda.



- c. Por “ASOCIACION DE COLONOS”, la junta de asociados que viven en el fraccionamiento “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC.”, representados por un consejo directivo para la administración del fraccionamiento.
- d. Por “REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO”, al régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación horizontal y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.
- e. Por “PROPIETARIO” o “COLONO”, cualquier persona, física o moral, nacional o extranjera, que adquiera un bien raíz en el fraccionamiento.
- f. Por “ADMINISTRADOR DE COLONOS”, la persona designada de acuerdo a la escritura constitutiva de la asociación de colonos, por propietarios del fraccionamiento “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC” a quien asignarán en su cargo, la administración y conservación del fraccionamiento.
- g. Por “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA”, el órgano externo a la asociación de colonos, que vigilará el debido cumplimiento de las disposiciones de este “Reglamento Interno de Construcción”.
- h. Por “CONSTRUCTOR O RESPONSABLE DE OBRA”, es el encargado que los propietarios de los terrenos en los que las obras o proyectos se construyen, o bien, los representantes que los mismos designen, quedando establecido que los propietarios serán considerados como responsables solidarios.
- i. Por “DENSIDAD”, el parámetro que determina el número de viviendas permitidas en un lote o áreas determinadas del fraccionamiento. Este fraccionamiento es habitacional de baja densidad (**H1-H**) por lo que **únicamente se permite:** vivienda unifamiliar y plurifamiliar horizontal.
- j. Por “CONDOMINIO HORIZONTAL” conjunto de viviendas en condominio construidas en un terreno unifamiliar, en forma horizontal, el Código Civil lo tipifica como un solo lote.
- k. Por “HABITABILIDAD” documento que permite habitar la casa terminada una vez de haber cumplido al 100%, con el “Reglamento Interno de Construcción” del fraccionamiento “Colonos Lomas del Valle Primera

Sección, AC.”, la habitabilidad la otorga la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” del consejo directivo con el visto bueno de la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” posteriormente que sea autorizada por la Dirección de Obras Públicas de los H. Ayuntamientos de Guadalajara y Zapopan, Jalisco.

- l.** Por “COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO” (**COS**), el factor que indica el área máxima de desplante y ocupación de un lote o unidad privativa. Para conocer su valor se multiplicará el coeficiente dado por la superficie del lote que se trate.
- m.** Por “COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO” (**CUS**), el factor que indica la superficie máxima de construcción en un lote o área determinada. Para conocer su valor se multiplicará el coeficiente dado por la superficie del lote que se trate.
- n.** Por “ALINEAMIENTO DE EDIFICACION” aquella que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable en un lote en relación a las vías vehiculares y peatonales y áreas comunes del fraccionamiento. Donde se establece la servidumbre frontal, lateral y posterior, así mismo se asigna el N° oficial de la casa.
- o.** Por “SERVIDUMBRE” la superficie que **debe estar libre de construcción** dentro de un lote en relación a los límites del mismo, pudiendo ser frontal, posterior o lateral.
- p.** Por “ALTURA MAXIMA PERMISIBLE”, la distancia vertical medida desde la base de la construcción del nivel natural del suelo, medido a partir de la rasante de la calle a la mitad del “frente” del terreno en el machuelo y hasta el techo o cubierta de la misma, incluyendo equipos, calentador solar, tiros de chimeneas, “roof gardens” y se expresa en metros lineales.
- q.** Por “LOTE” o “TERRENO” unidad privativa, resultado de su división del área total del fraccionamiento, debidamente deslindado e incorporado.
- r.** Por “CONSTRUCTOR” los representantes legales de los propietarios y/o colonos asociados del fraccionamiento denominado “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”
- s.** Por “REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN”, al conjunto de normas y reglamentos para autorizar proyectos a construir y supervisar el proceso

de las construcciones, cuidando la Imagen y el diseño del fraccionamiento de "COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.", donde se establece los requisitos y limitaciones necesarias para cumplir con la construcción de las diversas obras en el fraccionamiento.

- t. Por "DEMOLICION o "REMODELACION" o modificación: son los trabajos de obra que se realizan para modificar una casa de su contexto original que deberán ser aprobados por la "Comisión de obras públicas y la "Comisión externa de arquitectura" analizando para ver si no contrapone el "Reglamento Interno de Construcción".

Para considerar una obra como "REMODELACION" esta deberá conservar un **50% de su estado original**, caso contrario se considerara como obra nueva sujetándose a los señalamientos del "Reglamento Interno de Construcción".

- u. Por "CONDOMINIO VERTICAL" la edificación vertical en condominio, construcción de edificio vertical, **fuera de norma en este reglamento, PROHIBIDO** en el fraccionamiento de "COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC." En este fraccionamiento no se permite la construcción de condominios verticales, **NO LO PERMITE EL USO DEL SUELO** de los ayuntamientos de Guadalajara y Zapopan, en el estado de Jalisco.
- v. Por "COMISION DE OBRAS PUBLICAS" nombrada por el órgano supremo del comité directivo de la asociación de colonos, es la encargada de supervisar el buen funcionamiento de todo lo referente a proyectos, obras o construcciones relacionadas en el fraccionamiento de la asociación de "Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC."

IV. COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA

1. El fraccionamiento contará con una "COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA", designada por la "ASOCIACIÓN DE COLONOS", que se encargará de revisar los proyectos arquitectónicos, supervisar la obra y emitir dictamen sobre los proyectos y construcciones. Reportar a la "Comisión de obras públicas" basado en los procedimientos y contenidos en el presente "Reglamento Interno de Construcción".
2. Es obligación de la "COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA" mantener la armonía arquitectónica del conjunto y hacer valer lo estipulado en este "Reglamento Interno de Construcción", informando y emitiendo los

dictámenes sobre los proyectos y propuestas de construcción que le sean presentados, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente reglamento informando a la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS”

3. La revisión y dictamen del proyecto arquitectónico, supervisión de construcción y en su caso cualquier ampliación y remodelación de las edificaciones y obras que se desarrollen en el fraccionamiento, estará a cargo de la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” conforme a los requisitos y procedimientos que se contemplan en este **“Reglamento Interno de Construcción”**, los cuales son acordes a las disposiciones en la materia cuya competencia corresponde a las autoridades municipales y estatales.
4. Se aprobarán o rechazarán los proyectos que se pretendan construir en el fraccionamiento de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, según cumplan o no con la normatividad aplicable. De acuerdo al proceso de revisión de proyectos mencionados en capítulo V punto 4.
5. La “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” podrá inspeccionar en cualquier momento que se desee el proceso de construcción, los permisos y demás elementos que sean necesarios para la construcción de la misma, estando de acuerdo el propietario del terreno y el constructor responsable, a darle acceso a la obra y a la información que esta comisión requiera, que previamente al inicio de la obra el propietario otorgó ese derecho a la “Comisión externa de Arquitectura” mediante una carta por escrito.
6. **Integración y funcionamiento de la:** “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA”
 - a. La “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” es un organismo Independiente externo, contratado por la asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, **para supervisar conforme al** “Reglamento Interno de Construcción” y a su vez informar a la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” el estatus y relevancias de los procesos de construcción.
 - b. La “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” podrá auxiliarse de quien juzgue conveniente como integrante temporal de su equipo de supervisión, con derecho a voz pero sin voto, con el objeto de obtener su asesoría respecto a cualquier asunto de competencia en la revisión de proyectos y supervisión de las obras.
7. **Facultades y responsabilidades de la:** “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA”.

- a. Vigilar el debido cumplimiento del “Reglamento Interno de Construcción” y en su caso, solicitar la revocación de las resoluciones de las autoridades estatales o municipales, respecto de proyectos u obras que no cumplan las disposiciones contenidas en este reglamento.
- b. Recibir las solicitudes que le sean turnadas, para autorizar o denegar los vistos buenos correspondientes; implementando un sistema de registro, control y seguimiento de los proyectos presentados por los “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC.”
- c. Realizar las inspecciones de obra necesarias, para garantizar que las construcciones se ajusten a los planos presentados, que fueron aprobados previamente, implementando un sistema de control y seguimiento para la supervisión del avance de las obras.
- d. Informar a los interesados del proyecto en particular de las discrepancias entre las construcciones y los planos aprobados por esta “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA “e indicar la acción apropiada para corregirlas, notificando a las autoridades competentes que amerite el caso en la materia.
- e. Cuantificar y establecer el costo de la revisión y aprobación de cada proyecto, incluyendo la supervisión de obra para las construcciones a realizarse en el fraccionamiento “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, Se establece el costo de **\$20 (veinte pesos 00/100mn) por cada metro² cubierto de construcción** del proyecto presentado, para obras hasta 1,000 m² de construcción y **\$15 (quince pesos 00/100mn) por cada metro² cubierto de construcción**, por los siguientes 1,000 m², para obras hasta 2,000 m² de construcción, para obras mayores a 2,000 de m² construcción, se analizara el proyecto proporcionalmente. El costo mencionado por revisión y supervisión es de acuerdo al monto aprobado en la asamblea anual.
- f. El costo de revisión, aprobación de cada proyecto y supervisión para condominios horizontales será de **\$20 (veinte pesos 00/100 mn) por cada metro cuadrado cubierto de construcción** para cada unidad privativa que comprenda el condominio horizontal.
- g. El costo para revisión y aprobación de proyecto y supervisión por urbanización en cotos o condominios horizontales, será de **\$ 5 (cinco pesos 00/100 mn)** por la superficie a urbanizar de terreno.

- h. Presentar la fianza original necesaria para garantizar el cumplimiento de este “Reglamento Interno de Construcción” por la cantidad de \$ **500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 MN.)**.
- i. Presentar un seguro de responsabilidad civil de obra civil por la cantidad de \$ **500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 MN.)**.
- j. Para urbanización de terreno en condominios horizontales o cotos, la fianza será de \$ **1´000,000.00**.
- k. Los costos mencionados tanto de revisión de proyecto y supervisión de obra, como el monto de fianza y del seguro son de acuerdo a lo aprobado en la Asamblea anual.

V. APROBACIÓN DE PROYECTOS

- 1. Toda obra nueva deberá obtener la aprobación por escrito de la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” con la validación de la COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA”.
- 2. Los costos de revisión y aprobación de cada proyecto, supervisión de obra durante toda su construcción en el fraccionamiento “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, serán a cargo del colono propietario del lote.

Para iniciar cualquier trámite de los proyectos arquitectónicos se requiere:

- o Que el terreno este al corriente en sus pagos al “FRACCIONAMIENTO” con todas las cuotas establecidas por el fraccionamiento asociación “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”
- o Contar con escritura y planos de su terreno o lote con **deslinde**, realizado por un topógrafo contratado por el propietario, señalando los linderos colindantes, con la superficie del terreno, congruentes con las escrituras, marcando las servidumbres frontales, posteriores y laterales, respetando los lineamientos señalados por el municipio correspondiente. Deberá entregar copia a la “Comisión externa de Arquitectura”.

3. PROCESO PARA LA REVISION DE PROYECTOS

3.1 Para solicitar la revisión de cualquier proyecto para construir, lotificar, subdividir, fusionar terrenos o remodelar alguna construcción existente, en “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC”, conforme al “Reglamento Interno de Construcción” el cual provee la información necesaria para esta revisión, es necesario cumplir con los siguientes requisitos, para ser revisado:

- Presentar solicitud firmada por el propietario del terreno donde desea construir, informando el Arquitecto o Ingeniero, que desarrollará su proyecto y estará a cargo de la construcción.
- El terreno donde se solicita autorización de proyecto y construcción, para cualquiera de las acciones mencionadas, debe estar al corriente de la cuota de mantenimiento.
- Presentar escritura de propiedad original o escritura de sub-división o fusión, del terreno solicitado, debidamente registrada ante el registro público de la propiedad y su cuenta catastral.
- El proyecto será entregado en la oficina de “Colonos Lomas del Valle Primera Sección A.C.” y será revisado por la “Comisión externa de Arquitectura”, misma que verificará que se cumpla con el “Reglamento Interno de Construcción”, una vez revisado el proyecto obtenido del propietario y sea autorizado, se le informara el resultado a la asociación de colonos para que a su vez esta reporte al colono por escrito, conforme lo indica el Reglamento, el pago a cubrir del costo x m2 por la revisión del proyecto y supervisión de obra, de acuerdo al área construida del proyecto que desea construir, o superficie de terreno en caso de lotificar o subdividir.

3.2 Una vez que se cumpla el proceso anterior la “Comisión externa de Arquitectura” revisara a fondo el Proyecto y entregara a la asociación de colonos por escrito el resultado de la revisión, y esta le notificara a su vez al colono asimismo por escrito, la documentación necesaria como lo establece el reglamento, para autorizar su obra.

3.3 Cuando reciba las observaciones por escrito (en caso de que las hubiera), para que el proyecto cumpla con el “Reglamento Interno de Construcción”, deberá realizar las modificaciones correspondientes

según los señalamientos reportados y entregar nuevamente el proyecto modificado para su revisión en las oficinas de la asociación de colonos.

3.4 Una vez que el proyecto cumpla con el “Reglamento Interno de Construcción” y entregue la documentación necesaria, la “Comisión externa de arquitectura” le reportara por escrito a la asociación de colonos, su aprobación del proyecto, para que a su vez se informe al propietario por escrito, solicitando la entrega del juego de cuatro planos, para su firma y la documentación necesaria señalada previamente por la “Comisión externa de arquitectura”.

3.5 Una vez se tengan los planos requeridos y firmados por la “Comisión externa de Arquitectura” en la oficina de “Colonos Lomas del Valle Primera Sección A.C.”, estos se enviaran a firma con la “Comisión de Obras Públicas del Consejo Directivo” de la Asociación.

3.6 Cuando se reúnan los planos con las firmas correspondientes, se procederá a entregar al colono o representante autorizado, los planos sellados y firmados aunados con la carta de aprobación emitida por la asociación de colonos, (dirigida al departamento de Obras Públicas del Municipio correspondiente) para tramitar su licencia de construcción.

Tiempos de entrega:

- El tiempo de respuesta al punto **3.1** será máximo de 2 días hábiles a partir del siguiente día de la entrega de la documentación.
- El tiempo de respuesta al punto **3.2** será máximo de 4 días hábiles a partir del siguiente día de la entrega de la documentación.
- El tiempo de respuesta al punto **3.4** será máximo de 3 días hábiles a partir del siguiente día de la entrega de la documentación.
- El tiempo de respuesta a los puntos **3.5 y 3.6** será máximo de 5 días hábiles a partir del siguiente día de la entrega de la documentación.

EXISTE REVISION DE CONSTRUCCION POR OBRAS MENORES QUE PUEDEN SER:

- Movimiento de tierras.
- Construcción de muro de contención.
- Remodelación de fachada. (remodelación menor).
- Reparación de banquetas.
- Reparación de muros colindantes o exteriores...etc.

Para esta obras menores, SE REQUIERE la solicitud y requisitos mencionados anteriormente en capítulo V punto 3.1.

4. En cada proyecto el propietario deberá realizar un estudio de mecánica de suelos sobre el terreno a construir y deberá de atender las indicaciones que del mismo se desprendan para proyectar la estructura de la vivienda unifamiliar a edificar, para esto se deberá contar con un **perito autorizado** por obras públicas municipales, acreditando copia licencia de PERITO con su registro, quien será el responsable ante OP. del H. Ayuntamiento de los municipios de GUADALAJARA Y ZAPOPAN, JAL. en la materia que indiquen al respecto.
5. Cuando el propietario del terreno solicita un proyecto a desarrollar en su terreno por un profesionista responsable encargado de llevar a cabo la construcción, deberá presentar en la oficina de la asociación de Colonos Lomas del Valle Primera sección, AC. la siguiente documentación:
 - a. Entregar solicitud del propietario firmada por escrito para la revisión y autorización del proyecto, que pretende construir, donde designa al proyectista y/o al constructor.
 - b. Presentar el recibo de pago correspondiente a la revisión del proyecto y supervisión de obra emitido por la asociación.
 - c. El propietario firmará una carta de conformidad que acepta y respeta el presente “Reglamento Interno de Construcción” vigente y otra carta firmada donde no tiene inconveniente en que se realicen operativos de seguridad y supervisión dentro de su propiedad en construcción durante el proceso de la obra.
 - d. Estudio de mecánica de suelos firmados por el perito de la obra, correspondiente al terreno donde se piensa construir, que es la base para efectuar el cálculo estructural.
 - e. Un disco compacto (**DWG**), **cuatro** copias impresas y dobladas tamaño carta, del proyecto autorizado, firmados por propietario y perito registrado en OP. (3 copias para OP y 1 copia para la asociación de colonos, de las láminas necesarias que requiera el proyecto) en **formato 90 x 60 cm.** obligatorio **escala 1:100.**
 - f. Entregar la fianza original y recibo de pago.

El plano junto con los documentos anexos debe contener lo siguiente:

- Plano de localización del terreno escala 1:500 (o similar) y croquis con ubicación individual del terreno dentro del fraccionamiento “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC.”, escala 1:200 (o similar), indicando lote y N° manzana, N° oficial, nombre de calle del frente y las que cruzan, norte, superficie, orientación y colindancias.
- Plantas Arquitectónicas, **PB. PA. CIMENTACION, AZOTEA**, con cotas escala 1:100. donde deberán de representarse claramente las servidumbres frontales, posteriores y laterales, con línea punteada color rojo, (**Plano de Permisos**), deberán ser firmados por propietario y perito registrado en H. Ayuntamiento de OP municipales.
- Planta de azotea a escala 1:100, marcando claramente el sentido de las aguas pluviales, bajantes, (**BAN / BAP**) en todas las plantas, domos y techos inclinados en su caso, marcando todas las instalaciones tales como tinaco y equipos necesarios **que NO debe verse de ningún lado** (escribir nota en los planos), tanque gas estacionario, calentador solar, equipo aire acondicionado, etc. Siempre considerando que se deberá cuidar la azotea como una quinta fachada (**las instalaciones deben ser ocultas**).
- Planos estructurales, un juego, escala 1:100 doblados tamaño carta, firmados por perito autorizado y memoria de cálculo firmada por perito autorizado. (anexar copia licencia perito, con registro en OP de Guadalajara o Zapopan, Jal.
- **Todas las Fachadas Arquitectónicas** a escala 1:100 con cotas y niveles, renders fachada principal y posterior a color (otro en caso que sea esquina) Conteniendo un estudio con fachadas vecinas en caso de ser necesario, NO se permite repetir fachadas en la misma manzana, deben ser diferentes, (las plantas y/o proyecto si pueden repetirse con diferente fachada).
- Secciones longitudinal y transversal a escala 1:100. Pasar la sección por instalaciones y/o equipos en azotea, (tinaco, calentador solar, tanque gas, generadores aire acondicionado, etc. en su caso), indicar con color rojo línea punteada la servidumbre frontal y posterior en sección longitudinal, **muy importante acotar todas las bardas laterales y exteriores**, tomar como “nivel +0.00” el nivel de la rasante de la calle a la mitad del “frente” del machuelo del terreno en cuestión para la **altura máxima permitida 11.00m.** (indicar perfil terreno

relacionado con niveles del proyecto, principalmente cuando la topografía es muy accidentada).

- Planta de cimentación: a escala 1:100 con red sanitaria, red pluvial, bajantes (**ban / bap**) obligatorio pozo de absorción y registros, **ubicar:** zapatas, castillos, conectar red pluvial a pozo absorción con demasías a red municipal, ubicar cisterna (**mínimo 10,000 lt**) indicar cárcamo en caso de ser necesario.
- Definir los terminados en fachadas. (Frontal, posterior y laterales) indicándolos en el plano constructivo: terminados materiales, texturas, recubrimientos, tipo de aluminio en ventanearía, carpintería, colores exteriores, pisos, muros, techos y vegetación.
- Presentar datos en solapa al margen derecho donde se indique lo dibujado en plano constructivo. (autor del proyecto, propietario, perito con N° registro OP, croquis ubicación, medida terreno, domicilio de obra, cuadro de superficies m2,cus/cos, cuadro de cargas, fecha, escala, etc.)

6. Una vez entregada la documentación requerida y habiendo validado el proyecto la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” expedirá una carta a la “ASOCIACION DE COLONOS” manifestándoles que el proyecto ha sido autorizado, por haber cumplido con el “Reglamento Interno de Construcción” firmando los planos correspondientes solicitados por obras públicas, junto con la firma de la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” y sello de la asociación de colonos, con la fecha de entrega, por el “Administrador de la Asociación” este emitirá un oficio de la asociación de colonos, comunicando la aprobación correspondiente del proyecto al departamento de obras públicas del H. Ayuntamiento de Guadalajara y/o Zapopan, Jal.

7. Los propietarios presentaran esta carta junto con los planos autorizados y sellados como se menciona anteriormente, para tramitar la licencia de construcción. Una vez realizado el trámite y obtenido el permiso correspondiente, deberá acreditar con copia de la licencia de construcción y recibo de pago del mismo, ante la asociación de colonos, para iniciar la construcción solicitada.

8. En consecuencia, no se permite realizar trabajos de preparación del sitio o cualquier tipo de obra, sin permiso autorizado por Obras Publicas Municipales, **queda prohibida** la ejecución de preparación de **preliminares** (enmallar lindero terreno propio, letrina para los trabajadores, instalación

provisional CFE, toma de agua, en el exterior) **sin contar con las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior y con la autorización por escrito de la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA”.**

9. La falta de revisión por la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” en ningún caso podrá interpretarse como aprobación del proyecto. **Es condición indispensable** contar con el dictamen de aprobación por escrito de la asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, del proyecto, para iniciar cualquier actividad de construcción. Lo anterior no libera al colono propietario del proyecto de los trámites y gestiones con los H. Ayuntamientos de Guadalajara y/o Zapopan, del Estado de Jalisco y de la autoridad que corresponda.
10. En caso de que la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” apruebe el proyecto presentado y la obra se efectuara fuera de lo aprobado, independientemente de que la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” **pueda ordenar la suspensión temporal de los trabajos de construcción**, podrá solicitar a la dirección de obras públicas del ayuntamiento municipal correspondiente la clausura de la obra y la demolición de los elementos que invadan las restricciones establecidas en el “Reglamento Interno de Construcción”. Cualquier colono o propietario de un terreno tendrá el derecho de dar aviso a la “ASOCIACION DE COLONOS” en caso de que algún vecino efectuó construcciones violando las restricciones establecidas en este “Reglamento Interno de Construcción” y a la dirección de obras públicas del ayuntamiento de Guadalajara y/o Zapopan, Jal. Por tal motivo la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” obligará al infractor a subsanar las irregularidades.

VI. PÓLIZA DE FIANZA/SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

1. Una vez aprobado su proyecto, el propietario deberá garantizar por medio de una póliza de fianza expedida por una afianzadora a favor de la asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, para garantizar el cumplimiento de construcción que señala el “Reglamento Interno de Construcción” la fianza tendrá una duración de diez y ocho meses.
2. La fianza deberá ser por la cantidad de **\$ 500,000.00** (quinientos mil pesos 00/100 MN.) como garantía del cumplimiento del “Reglamento Interno de Construcción” de la asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, estableciendo que una vez iniciada la obra, esta no se

suspenderá hasta la total terminación, de las fachadas **(como mínimo) al 100%** y trabajos exteriores de jardinería **al 100%**, en un plazo no mayor a **18 meses** de la fecha en que fueron iniciados los trabajos.

Esta garantía será cancelada por la habitabilidad que la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” autorizará una vez terminados los trabajos INTERNOS Y EXTERNOS al 100% mencionados en el “Reglamento Interno de Construcción” habiendo obtenido previamente la licencia de “Habitabilidad” expedida por la dirección de obras públicas municipales, del H. Ayuntamiento de Guadalajara y/o Zapopan Jal.

3. Esta fianza será renovada a su vencimiento hasta en tanto no sea liberada con carta firmada **mancomunadamente** por la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” y “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” de la asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”,
4. El propietario deberá pedir la habitabilidad primero a la dirección de obras públicas municipales de Guadalajara o Zapopan Jal. Una vez obtenida la habitabilidad del Ayuntamiento, solicitarla posteriormente a la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA”.
5. Seguro de responsabilidad civil de obra civil por la cantidad de **\$ 500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 MN.)** como garantía de daños a terceros, en el entendido de NO reparar cualquier daño causado a terceros (vecinos, colonos, infraestructura de la colonia, etc.)
6. Si el propietario infringe el “Reglamento Interno de Construcción” o realiza modificaciones sin aviso, al proyecto arquitectónico previamente aprobado y presentado a la “ASOCIACION DE COLONOS” y estas modificaciones no han sido autorizadas, **el propietario en este momento autoriza sin trámite alguno, a la compañía afianzadora a ejecutar la póliza a favor de la asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”**, independientemente de las medidas legales que se tomen para revertir dichas violaciones al “Reglamento Interno de Construcción”.

VII. PROCESO DE OBRA

1. Toda obra nueva o remodelación debe ser notificada y solicitar por escrito la autorización, antes de iniciar cualquier trabajo en obra, a la “ASOCIACION DE COLONOS”. Es necesario contar con la aprobación y sello en el proyecto, lo cual no libera al colono de los trámites de permisos ante el municipio ni cualquier otra autoridad correspondiente.
2. Se debe presentar ante la “ASOCIACION DE COLONOS” una solicitud de construcción por escrito firmada por el Propietario, a la cual se **anexara la siguiente documentación:**

DOCUMENTACION NECESARIA PARA INICIAR OBRA:

- a) Estar al corriente de todo tipo de cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas por la asociación de “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC”.
- b) Solicitud de revisión de proyecto **aprobada**, acompañada de sus documentos anexos. **Véase capítulo V. APROBACIÓN DE PROYECTOS.**
- c) Una copia del **deslinde** del terreno, donde se marcan las restricciones de servidumbres frontales, posteriores y laterales en su caso, establecidas por el municipio.
- d) Original y copia de la póliza de fianza **a nombre** de la asociación de “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC”.
- e) Copia de permiso de construcción (presentar original) emitido por el H. Ayuntamiento de los municipios de Guadalajara y/o Zapopan, Jalisco, a favor del propietario del terreno.
- f) La construcción de **letrina** o contratación de servicio sanitario provisional para uso del personal de obra.
- g) Pancarta que incluya los datos de número de licencia autorizada, nombre del constructor, nombre del perito con N°de registro autorizado por OP: del H. Ayuntamiento municipal correspondiente, número oficial y calle.
- h) La colocación de un tapial o malla verde de manera temporal durante el proceso de la obra, a todo el frente del terreno propio, con una altura mínima de 2.00 mts. respetando al frente el ancho y/o banqueta para circulación.

- i) Contratar el servicio eléctrico provisional ante **CFE**, así como liquidar ante la misma el costo de la instalación del medidor, debiendo entregar a la “Asociación de colonos” una copia del contrato definitivo, preparar base provisional para dejar centro de carga con **switch protegido**.
3. El propietario debe tramitar en el H. Ayuntamiento, el alineamiento y N° oficial con deslinde de su terreno o lote, señalando con mojoneras cada uno de los vértices, entregando copia a la “ASOCIACION DE COLONOS” con firma del propietario.
4. Una vez iniciada la construcción, esta deberá seguir su proceso de forma ininterrumpida; en caso de que la obra se suspenda por un periodo mayor a cuatro semanas, se debe notificar por escrito a la asociación de colonos, igualmente notificar en el momento que sea reanudada, si esto continua por cuatro semanas más, la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” **“notificara por escrito a la Asociación para hacer válida la fianza”** con el objeto de terminar los trabajos exteriores de la obra.
5. La construcción deberá ser realizada, invariablemente de acuerdo a los planos autorizados por la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS con la validación de la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA”; cualquier modificación del proyecto original tendrá que ser solicitada por el propietario y ser autorizada por esta comisión, de no ser así, la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” tendrá la **facultad para suspender la obra**, hasta su aprobación, requiriéndose su conformidad por escrito para continuar los trabajos.
6. Para iniciar obra, se debe primero realizar las **OBRAS PRELIMINARES**,
1.- enmallar terreno propio (con malla verde o negra). **2.-** instalación de una letrina dentro de la malla frontal. **3.-** contar con instalación provisional de **CFE**. y centro de carga con **SWTICH** protegido. **4.-** pancarta con datos de obra.
7. La supervisión de obra se llevará a cabo por “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” o en su caso personal autorizado por la misma comisión, quien tendrá la facultad de supervisar obra, inspeccionando en cualquier momento y durante todo el proceso de la misma; para lo cual, el encargado de y/o responsable de la obra, deberá permitir el acceso y toda clase de facilidades para el cumplimiento de tal cometido. La “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” podrá citar al encargado o responsable de la construcción (**EL RESIDENTE**) en cualquier momento

durante el proceso de una obra para solicitar las aclaraciones necesarias y efectuar las observaciones pertinentes, estando el encargado de obra obligado a responder a dichos citatorios en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

8. En el caso de obras irregulares, **modificaciones al proyecto NO autorizadas** o carentes de aprobación alguna por la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA”, la cual de juzgarlo necesario ordenará la **suspensión inmediata** de las mismas, para que el encargado de obra presente los tramites de regularización en un **plazo no mayor a 15 días** contando a partir de la fecha en que sea notificado por escrito. De ser vencido dicho plazo se procederá en los términos que indica este “Reglamento Interno de Construcción” **en el punto 6 del capítulo V**, lo previsto en la legislación aplicable y la autoridad competente, según sea el caso.
9. Al terminar la construcción, esta **deberá estar terminada al 100 %** y haber cumplido cabalmente con el “Reglamento Interno de Construcción” el encargado o responsable de obra deberá dar aviso por escrito a la “Asociación de Colonos” solicitando la **HABITABILIDAD** la cual se expedirá con el comprobante respectivo en un término no mayor a veinte días a partir de la fecha de aviso de terminación de obra y solicitud de la misma.
10. El permiso de habitabilidad del fraccionamiento de la asociación de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, deberá ser solicitado por el propietario a la “Asociación de Colonos” por lo menos **30 días antes de la fecha programada para ocupar la edificación**, dicho permiso se expedirá por escrito dentro de los siguientes 20 días hábiles a la recepción de la solicitud, se deberá tramitar con anterioridad la habitabilidad de la autoridad municipal. **La obra deberá estar totalmente terminada al 100%** y contar con el número oficial en un lugar visible, fijo y permanente para la expedición de dicho permiso. De no contar con el permiso de habitabilidad correspondiente **NO se permitirá habitar la casa y NO se autoriza el ingreso de mudanza o camiones**.

VIII. DURANTE LAS CONSTRUCCIONES.

1. Se necesita autorización para fijar dentro del terreno en cuestión cualquier tipo de anuncio de venta de inmuebles o promoción del proyectista y/o constructor, este deberá estar autorizado por la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA y la” COMISION DE OBRAS PUBLICAS” el anuncio deberá estar de acuerdo al reglamento de anuncios de los municipios de Guadalajara y/o Zapopan, Jal.
2. Los propietarios de los terrenos en construcción, serán corresponsables de reparar los daños que sus proveedores contratistas y trabajadores que ocasionen a calles, machuelos, banquetas, áreas verdes y cualquier daño al fraccionamiento, asimismo a los vecinos, para tal efecto en caso de no hacer las reparaciones correspondientes, se aplicara la fianza.
3. En caso de daño a vecino colono del fraccionamiento “LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, el constructor deberá tener un acuerdo por escrito con el propietario respectivo que haya sido afectado y cumplir el convenio, antes de 30 días, caso contrario se aplicara la fianza. La “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” y la “ASOCIACION DE COLONOS” serán testigos del acuerdo.
4. Se prohíbe en forma terminante la colocación de cables para tomar corriente eléctrica (“diablitos”) en registros o líneas de la Comisión Federal de Electricidad. **Deberá celebrarse contrato definitivo** con dicha dependencia, quedando estrictamente prohibido levantar las tapas de registro de **CFE** y otras instalaciones para hacer conexiones provisionales, será responsabilidad del constructor cualquier daño efectuado a las líneas exteriores generales de alumbrado por trabajos derivados de la obra, el NO respetar esta indicación, la obra se verá sujeta a suspensión y reporte a CFE, es obligatorio antes de iniciar obra, la instalación de **centro de carga** con **SWITCH protegido**.
5. Todos los terrenos pertenecientes al fraccionamiento “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC.”, deberán pagar por derecho de toma de agua \$ 2,000.00 (**dos mil pesos 00/100 mn.**) además el costo de conexiones, material necesario y el costo del medidor.

6. Queda terminantemente prohibido lavar o descargar en las áreas comunes del fraccionamiento “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, los camiones, revolvedoras de concreto, bombas de concreto o cualquier otro tipo de maquinaria destinada a la construcción. El propietario (por medio del residente y/o el perito responsable de la obra) está obligado a que se limpie cualquier sobrante de material que los vehículos hayan derramado sobre cualquier área, **de no reparar el daño, será suspendida la obra**, mientras la afianzadora repara el daño.
7. Se deberán tomar las precauciones para que las aguas pluviales no arrastren la tierra y materiales por las calles a las bocas de tormenta, será responsabilidad de los constructores evitar que se arrastre el material. Los cortes de terreno y materiales excedentes deberán retirarse de inmediato del frente del terreno, en caso de que parte de ellos puedan utilizarse en la misma construcción se deberán alojar fuera de la servidumbre frontal. En caso de rellenar otro lote se requerirá la conformidad por escrito del propietario y de la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” y de la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” así como la aprobación y compromiso del constructor responsable que el material será colocado adecuadamente.
8. El fraccionamiento de “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”, no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, internet cable, energía eléctrica, gas natural, etc., por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites ante quien corresponda en forma oportuna.
9. El horario de trabajo al que deberán sujetarse el personal y los proveedores de las obras será de lunes a viernes de **8:30 a 18:00 horas** y los sábados de **8:30 a 13:30 horas**; no se permite laborar los domingos y los días festivos de ley. No habrá permisos de ninguna índole para trabajar fuera del horario autorizado. Se permite el uso de radio u otros aparatos de sonido a bajo volumen en las horas de trabajo antes mencionadas.
10. En los predios que tengan desniveles y que por el proceso de obra exista riesgo de desplazamiento, desprendimiento o derrame de cualquier material, deberán protegerse con tapiales y puntales en forma profesional con la responsabilidad del Perito y/o responsable de la Obra, colocar costales de arena para evitar el derrame de

material fuera del predio evitando que los materiales o arenas corran por las calles hacia las bocas de tormenta, cubriendo dichos trabajos con mallas. Cualquier daño ocasionado por estos derrames serán sujetos a suspensión de obra y la aplicación de la Fianza.

11. Las mallas y tapiales no deben rebasar 2.00 mts de altura a menos de que la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” lo determine necesario, cuando el predio colinde con algún terreno ya construido, la primera acción de obra es levantar un tapial de protección con la obra construida, para evitar molestias al vecino.
12. No está permitido tirar o guardar materiales o escombros en predios ajenos salvo que se tenga la autorización por escrito del colono propietario correspondiente y de la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” y la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” notificando por escrito dicha autorización al “ADMINISTRADOR DE COLONOS”. No pueden almacenarse, ni de manera temporal, materiales o equipos sobre banquetas, calles, áreas comunes o cualquier otra, que no sea dentro del **TERRENO** donde se construye.
13. Cualquier bodega o caseta deberá localizarse dentro del área permitida, sin rebasar los 3.00 mts de altura, deberá contar con un permiso de la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” y la “ADMINISTRACION DE LA ASOCIACION” siempre en forma provisional por un periodo que no exceda la duración de la CONSTRUCCION antes de los terminados de la obra. Misma que deberá retirarse totalmente para obtener la HABITABILIDAD.
14. Solamente se permitirá un velador por terreno, sin acompañantes. La caseta del velador y bodegas deberán construirse dentro del terreno, después de la servidumbre frontal, el velador deberá portar chaleco anaranjado constantemente.
15. Todos los trabajadores involucrados en la obra de construcción, albañiles, sub-contratistas (plomeros, electricista, concreteros, etc.) **deberán usar chaleco anaranjado** todo el tiempo que permanecen trabajando en la obra.
16. Será responsabilidad del constructor el espacio para el consumo de alimentos y reposo de los trabajadores, **está prohibido usar las áreas comunes o vía pública.** Queda prohibido ingerir bebidas alcohólicas y consumo de enervantes o estupefacientes.

17. La infracción **por ingerir bebidas alcohólicas y consumir estupefacientes**, conforme el punto anterior, es motivo para suspender la obra y prohibir el acceso a las personas que se encuentren implicadas.
18. Queda excluida la posibilidad de armar campamentos o dormitorios dentro del terreno en construcción.
19. El propietario debe registrar el nombre y firma de las personas autorizadas con antelación para retirar materiales y el tipo de equipos que entren y salgan del fraccionamiento, será responsabilidad del mismo cualquier desperfecto y/o daño que en su caso provoquen, en caso de no reparar el daño se aplicara la fianza. Sólo pueden transitar camiones de un máximo de tres ejes, y en su caso plataformas para transporte de equipos mayores. La velocidad máxima es de 30 km/h para cualquiera de los transportes enunciados. **(no se permite dejar equipo de obra en la calle)** cualquier desperfecto a los pavimentos, vialidades, guarniciones, machuelos, banquetas, arboles, y andadores debe ser reparado por el propietario de la obra. En caso de no hacerlo se aplicara **la fianza**.
20. Presentar a la asociación de colonos semanalmente la lista de registro de trabajadores de la obra.
21. Es obligatorio el uso de chaleco reflejante en color naranja para todo el personal que labore en la obra, albañiles y sub-contratistas.

IX. LINEAMIENTOS URBANOS.

1. Este reglamento contempla únicamente el uso de suelo para **habitación plurifamiliar horizontal** (vivienda **H1-H**) solo podrá haber una vivienda por unidad privativa sin importar la superficie del mismo.
2. El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) es el área máxima que puede ocupar la edificación o área de desplante de un lote con una forma variable pero inscrita dentro de los límites marcados por las restricciones obligadas. El valor de éste será de 0.40.
 - Ejemplo:
COS: 0.40%
Superficie de lote: 40 m x 20 m = 800 m²
800 m² x 0.40 = 320 m² como **área máxima de desplante**

3. El Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) es el área máxima de construcción en el lote. Éste tendrá un valor de 0.80.
- **Ejemplo:**
CUS: 0.80%
Superficie de lote: 800 m²
 $800 \times 0.80 = 640 \text{ m}^2$ como **área máxima de construcción**.
4. No se autorizará ningún cambio de uso de suelo para otro fin que no sea el señalado en el plano de zonificación, del fraccionamiento “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.”
5. **No se autorizará la subdivisión de lotes menores a 800 m²**, estos permanecerán invariablemente con el área original. De igual manera, queda prohibida la subdivisión de lotes con casas construidas con anterioridad. (en caso de división, **el área mínima será de 800m²**).
6. Se podrán fusionar dos o más lotes para formar un solo terreno de mayor tamaño, siempre y cuando tengan áreas de desplante contiguas. La superficie total se tomará para la determinación de la restricción final de acuerdo al reglamento.
7. Todos los terrenos o lotes deberán tener un mínimo de **20.00 metros de ancho** en todo su frente promedio, con una área de **800 metros cuadrados de superficie mínima** de terreno, excepto en casos que la lotificación original sea de menores dimensiones o de un lote interior de un Coto previamente aprobado por la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” y la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS”.
8. Queda establecido que el presente “Reglamento Interno de Construcción” es el **único reconocido por esta asociación** de “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC”, independientemente de los reglamentos internos que puedan tener los cotos o condominios constituidos dentro del Fraccionamiento.
9. En los casos en que por razones topográficas, dimensiones irregulares o frentes menores de 12 metros de los terrenos, la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS” determinará que la servidumbre lateral obligatoria sea por un solo lado dependiendo su ubicación con respecto al terreno vecino.

10. Las bardas laterales en servidumbre deberán tener una altura mínima de 2.50 mts, y como máxima de 3.00 mts. Después de esta altura se podrá instalar malla o reja que permita los vientos, esta deberá ser aprobada por la COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA.
11. No se podrán hacer modificaciones a los planos aprobados, **se deberá solicitar por escrito**, con causa justificada el motivo para pedir la autorización de la modificación deseada, a la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” y a la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS”, en las oficinas de la asociación.
12. Para un condominio tipo horizontal, la aprobación se hará solamente que la superficie de cada terreno resulte con un **mínimo de 800 m²** de superficie para las viviendas en condominio, Incluyendo la **unidad privativa** de las áreas comunes.
13. En todos los casos la restricción frontal es a partir del límite del derecho de vía (**banqueta**), la cual deberá quedar libre de obstáculos, sin construcción alguna, mobiliario y almacenaje de cualquier género. Las restricciones que se deberán respetar **son las siguientes**:
- a) **Frontal: 5.00 mts.** Se podrá volar en planta alta 1.00 m.
 - b) **Posterior: 3.00 mts.** No se permite volar en planta alta.
 - c) **Lateral: 2.50 mts.** No se podrá volar en planta alta.
14. Cuando dos o más lotes sean fusionados, las restricciones de servidumbres laterales, frontales y posteriores, serán sujetas de revisión conforme “Reglamento Interno de Construcción” por la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” y la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS”.
15. No se permite ventanas y/o puertas para las casas que colindan en su lado lateral en servidumbre de 2.50m., con las VIVIENDAS VECINAS, de cualquier terreno, deberán tener muro totalmente cerrado con diseño autorizado por la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA”. Si se permiten cuando respeten una servidumbre lateral mínima de 3m a revisión de la COMISION DE OBRAS PUBLICAS.
16. En caso de ubicar en el proyecto la caseta de vigilancia (**control seguridad**) en servidumbre frontal de 5m, **se permite ubicarla como máximo en un 30% del frente** del terreno, esta autorización será únicamente en terrenos con frente mínimo de 20m.

X. DISEÑO ARQUITECTÓNICO

1. El proyectista deberá diseñar los niveles de las plataformas de desplante compatibles con los niveles rasantes de las vialidades y con los terrenos colindantes, se deberá presentar perfil natural del terreno, relacionado con los niveles del proyecto. La nivelación del terreno debe garantizar los libres escurrimientos a pozos de absorción, drenajes pluviales y a vialidades.
2. **Únicamente se permitirán** edificaciones con estilos tales como: arquitectura contemporánea, moderna (mexicana o regional) minimalista o similares. **Cualquier otro estilo sofisticado se deberá pedir autorización a la “COMISIÓN DE OBRAS PUBLICAS” como pagoda oriental, colonial mexicano, neoclásico, árabe, palapa, troje, o cualquier otro**, para respetar y ser congruente con el concepto general del fraccionamiento.
3. Para las viviendas unifamiliares o en condominio horizontal, se consideran hasta dos niveles con un **máximo de 11.00 mts** a partir del machuelo hasta el punto superior del elemento más alto de la construcción. Se permite un tercer nivel dentro de esos 11.00m mencionados, donde **se podrá construir hasta el 30%** de la superficie de la azotea debiendo centrar esa construcción en el 30% y respetarse una servidumbre mínima al frente de 3 mts de la parte frontal de la azotea (8m del machuelo frontal). Se podrá construir áreas de servicio en el tercer nivel, que no se ventilen e iluminen del exterior (no se debe ver ventana alguna a la fachada, se deben ventilar por el interior).
4. Se permiten las terrazas, pérgolas, espacios abiertos semitechados para roof Garden y/o azotea, la construcción de áreas habitables en la azotea en el tercer piso, dentro del **30% permitido como máximo**, queda **prohibido lonas de plástico** únicamente se permite sombrillas retractiles.
5. En caso que los proyectos arquitectónicos contemplen la construcción de sótanos o semisótanos, estos deberán apegarse a lo establecido para tal fin en el “Reglamento de Construcciones y Ley de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalajara y/o Zapopan, Jal.” deberán contener las especificaciones técnicas correctas. Ser avalados con una carta por escrito por un perito responsable con **cedula profesional** en ingeniería sanitaria, que aplique solución a las posibles contingencias que pudieran originarse durante el proceso de construcción y posterior, para el desalojo de aguas hidro- sanitarias, liberando en esa carta a la

asociación de colonos de cualquier contingencia por ese motivo mencionado anteriormente.

6. Las construcciones unifamiliares deberán contar en cochera con un área mínima para **tres autos** pudiendo estar ubicada en servidumbre frontal de 5m.sin techar. Para dos autos de **2.50m por 5.00m** y otro de **2.50m por 6.00m**. Se puede volar la construcción sobre servidumbre frontal hasta 1.00 mts en planta alta, **NO se permite techar los autos cuando la cochera esta, en la servidumbre frontal**, con ningún tipo de techumbre ya sea fija o semifija, no se permiten columnas de apoyo dentro de esa servidumbre frontal.
7. Dentro de las cocheras se podrán estacionar únicamente vehículos ligeros de uso privado o recreativo por lo que **quedan expresamente prohibidos los vehículos de 3 toneladas** o de más capacidad, respetar área jardinada en cochera en un **50%** de la servidumbre frontal.
8. Cualquier tipo de construcción podrá tener cubiertas inclinadas si lo desea, **hasta un 50%** del área total de sus cubiertas, debiendo estar terminadas por teja de barro o ladrillo traslapado color barro, se prohíbe ladrillo liso con cemento y/o impermeabilizante de cualquier color. En estos casos se recomienda una pendiente entre 30% y 40%, todas las cubiertas planas en azotea se recomiendan ser tratadas como terrazas o cubiertas verdes. Los recubrimientos autorizados para las terrazas son: decks de madera, pisos de barro o vegetación.
9. A nivel de la losa de techos se permiten los volados siempre y cuando no sobresalgan más de 1.00 m en la fachada frontal y la proyección se encuentre dentro de los límites de propiedad del terreno. En la fachada posterior no se permite volar construcción en planta alta, cuando la servidumbre posterior es de 3.00 m. Cuando sea mayor a los 4.00 m. Podrá volar la construcción planta alta máximo 1.00 m.

NO se permite volar ningún tipo de cubierta sobre la banqueta ya sea en cochera o en barda frontal. Bajo ninguna circunstancia se permitirá instalar malla ciclónica. **NO ESTA PERMITIDA** en ninguna de las áreas de proyecto.
10. Para la construcción de piscinas y áreas deportivas interiores se evaluará cada proyecto en específico y serán autorizadas por la "COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA" y la "COMISION DE OBRAS PUBLICAS" para el funcionamiento de piscinas se dispondrá de un sistema de recirculación y filtrado de agua, todos los equipos deberán estar totalmente ocultos y dentro del área de desplante.

11. Toda instalación deberán quedar fuera de la vista desde terrenos vecinos, áreas comunes y vía pública, el gabinete para medidores de **CFE** debe quedar oculto hacia la vialidad frontal, dentro del límite de propiedad será lateral y ser accesible para que se puedan tomar las lecturas sin obstaculizarse. Se tomarán en cuenta las normas vigentes según el caso.
12. Todos los equipos y depósitos **deben estar ocultos** a la vista exterior, deberán quedar con materiales fijos y permanentes NO deben ser visibles de ningún de los cuatro lados, se debe mitigar el ruido y las emisiones que producen. No está permitido que la instalación de unidades de aire acondicionado y ductos sobresalgan sobre fachadas o azoteas ni a la vista desde áreas comunes o lotes vecinos, al igual que cualquier tipo de equipo mecánico como antenas que no pueda ocultarse.
13. La utilización de energía solar u otras formas de energía si son permitidas cuando sea señaladas en la revisión y aprobación del proyecto, por parte de la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA”. La instalación y disposición de equipos de aire acondicionado así como los ductos y compresoras, no deberán estar expuestos. (no se deben ver de ningún lado).
14. Todas las áreas de servicio, patios de tendido de ropa, lavanderías, bodegas, tanques para gas o cualquier combustible, cuartos para caldera e instalaciones electrodomésticas deben estar totalmente ocultas a las vistas exteriores, **fuera de las áreas de limitación de no construcción**, por medio de muros, herrerías o jardinería, no se permiten celosías para cubrirlos, se debe respetar las servidumbres, lateral, frontal y posterior.
15. La iluminación exterior solo podrá ser a base de luz cálida o luz de día, se recomienda que las luminarias sean de piso, empotradas en muro u ocultas en follajes, se debe evitar que estén dirigidas hacia vialidades, se prohíbe dejar al frente del terreno postes con luminarias en donde existan postes de alumbrado del municipio en calles y banquetas.
16. Los materiales aceptados **para utilizarse en fachadas** son: piedras y canteras naturales, tierra apisonada, adobes, ladrillo aparente y concreto aparente, aplanados pulidos y rústicos, así como detalles en acero, aluminio natural o madera.

17. Los materiales **excluidos para utilizarse en fachadas** son: cualquier material vidriado extruido, recubrimientos brillantes, revestimientos de asbesto cemento, mosaicos, aplanados cerroteados, aluminio dorado en cancelerías está excluido, por lo mismo se debe presentar lista de terminados y recubrimientos.
18. Todos los bajantes pluviales deben estar ocultos, los tiros de las chimeneas deben integrarse al conjunto de las techumbres y no pueden sobrepasar la altura máxima establecida 11m, no se permiten canalones de lámina o cualquier elemento rustico expuesto al exterior sin terminar.
19. El proyecto debe especificar los colores de las fachadas, los colores recomendados son el blanco, hueso, marfil y aquellos de la gama de las arenas, y los beige, los colores como el negro, azul, verde, (colores básicos) podrán ser utilizados como elementos que **no excedan el 15%** de la fachada y deberán ser autorizados previamente por la “COMISIÓN EXTERNA DE ARQUITECTURA” y la “COMISION DE OBRAS PUBLICAS”
20. Quedan excluidos de utilizar todos los vidrios o cristales tipo espejo, el aluminio dorado en fachadas, así como los tonos extremadamente oscuros se permite cualquier vidrio o cristal transparente o cualquier tono ligeramente entintado.
21. El uso de molduras, remates, repisones, abultados, rejas, ornamentos sobrepuestos o similares deberá ser parte integral de la imagen de diseño, se busca como objetivo, evitar recargar o saturar, quedando prohibida la construcción de cualquier tipo de cúpula, que sea visible del exterior.
22. Se debe dejar el **50%** de la superficie en servidumbre frontal no construida como mínimo para área ajardinada, recomendando utilizar riego por aspersores o goteo y sistemas que permitan conservar la humedad del suelo con los consumos mínimos de agua.
23. Debe presentarse a la “COMISION EXTERNA DE ARQUITECTURA” el proyecto de vegetación en fachada frontal, que incluya las especificaciones generales, tipo de pasto, arbustos y árboles, la vegetación debe conservarse dentro del terreno previendo que su escala y fronda de crecimiento no invada otra área de propiedad.

- 24.** Para todo lo no previsto en este reglamento o en caso de duda del mismo **prevalecerá la decisión del Consejo Directivo** de la asociación de “Colonos Lomas del Valle Primera Sección, AC.”

EL PRESENTE “REGALAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION” PARA EL FRACCIONAMIENTO DE LA ASOCIACION DE “COLONOS LOMAS DEL VALLE PRIMERA SECCION, AC.” TIENE VALIDEZ A PARTIR DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2017. EL CUAL FUE AUTORIZADO POR LA ASAMBLEA ORDINARIA REALIZADA EL 15 DE FEBRERO DEL 2018