

Reglamentación Sobre Construcción y Zonificación de Lomas del Manglar

1 Introducción

1.1 La Presente Reglamentación ha sido aprobada por el Consejo Directivo y la Asamblea General de la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C., incluyendo todas las enmiendas desde el 03 de diciembre 2013.

1.2 El 22 de abril 1999, los Estados Unidos de México, SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, OFICINA REGIONAL DE GUADALAJARA – PA1.- 37364 (Escritura Número 3486) concedió a la Asociación Colonos Lomas del Manglar, A.C. el derecho de administrar todo del desarrollo urbano bajo de los requisitos de la Ley aplicable.

1.3 Los Estatutos de esta Asociación, registrados en el Estado de Jalisco y ante la autoridad delegada del Municipio de Chapala, los hacen obligatorios para que todos los asociados cumplan con esta Reglamentación aprobada por la Asociación, incluyendo la Reglamentación sobre Construcción y Zonificación.

1.4 Esta Reglamentación tiene como objetivo proteger los intereses de todos los dueños de las propiedades y mejorar el valor de sus propiedades mediante la regulación del uso de las tierras y características, la ubicación, y el uso de los edificios y las estructuras.

1.5 El Municipio de Chapala ha aceptado esta Reglamentación y ha autorizado que el Consejo Directivo de esta Asociación tiene que aprobar planos de construcción antes de solicitar permiso de construcción de la Dirección de Desarrollo Urbano del Gobierno de Chapala (antes Obras Públicas).

2 General

2.6 A partir del 17 de febrero 2001, ningún edificio o estructura deberá ser edificado o modificado, y el uso de cualquier edificio, estructura, o lote en el futuro no deberá ser modificado

en todo o en parte, excepto en conformidad con las disposiciones de esta Reglamentación.

2.7 El Consejo Directivo puede permitir una variación en los lotes que presentan problemas particulares.

2.8 Sujeto a las cláusulas 11-5 y 11-6 siguientes, esta Reglamentación no se aplicará para prevenir el uso de ningún edificio o estructura existente en la fecha de esta Reglamentación, mientras continúa estar utilizada sin interrupción con el mismo fin.

2.9 Modificaciones a los edificios disconformes están permitidas en la medida hasta que esta Reglamentación no sean violadas y que ya han sido obtenido un Permiso de Construcción oficial.

2.10 Los dueños propietarios tienen la responsabilidad ocuparse del mantenimiento de su lote, y los edificios y las estructuras encima de ello, así como el bordillo y la acera a lo largo del perímetro de su propiedad, en un estado limpio y bueno de la reparación para prevenir el desenvolvimiento de situaciones antiestéticas o arriesgadas.

2.11 Cualquier edificio o estructura disconforme que tiene daños, se ha hecho derrelicto o se encuentra inacabado en la medida de cincuenta por ciento (50%) o más de su etapa o propuesta terminada original o valor podría, como determinada por el Consejo Directivo será quitado y ni restaurado ni terminado a menos que la restauración o la terminación se hace en conforme a esta Reglamentación, la Ley aplicable, y ha sido obtenido un permiso.

2.12 La exhibición de carteles para anunciar o dar a conocer la presencia de un negocio o una organización son prohibidos, con la excepción de carteles que indican que una propiedad está en venta, y "NO TIRAR" en los lotes vacantes. Carteles no excederán 50 cm x 70 cm, serán de buen aspecto, y serán ubicados dentro de la línea del lote de la propiedad. El Consejo Directivo está autorizado quitar carteles que violan estos requisitos, al gasto del propietario.

2.13 Ningún uso comercial de los edificios o los lotes estará permitido.

3 Permiso de Construcción

3.14 Ninguna construcción puede edificarse sin permiso. Tal permiso podrá ser concedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Gobierno de Chapala (antes Obras Públicas) después de

un plano de construcción, de acuerdo con Anexo A, ha sido aprobado por el Consejo Directivo.

3.15 Tres juegos completos de planos deben ser entregados al Consejo Directivo. Un juego será retenido y será colocado en el archivo, los otros dos serán devueltos al dueño para pedir la autorización apropiada en Chapala. Un juego de planos aprobados debe ser guardado en el emplazamiento y disponible para inspección.

3.16 Dueños de los lotes y de las casas firmarán un acuerdo, cuando soliciten de la Asociación la conexión del agua y/o un permiso de construcción, en lo que se comprometen cumplir con esta Reglamentación. En ese momento, todos los Amillaramientos Anuales, depósitos, gastos de conexión, así como un depósito de garantía serán pagados.

4 Requisitos para Construir

4.17 Como regla general, cuando sea posible, construcción nueva o renovaciones o árboles nuevos, ni obstruirán la vista de las montañas ni del lago desde las viviendas existentes.

4.18 Sujeto a IV-1, ningún edificio ni vegetación excederá una altura de cinco (5) metros encima del punto más alto del lote, incluyendo estructuras encima del techo como cúpulas, torres, chimeneas, tragaluces, parapetos, miradores, antenas parabólicas, etc.

4.19 Antenas parabólicas, cúpulas, o otras obstrucciones se colocarán sin interferir con la vista de un vecino.

4.20 Ningún edificio será más cercano de cinco (5) metros de cualquier línea de la calle.

4.21 Paredes colindantes de la propiedad no excederán dos (2) metros de altura.

4.22 Paredes laterales de la calle y paredes con conexiones laterales, por una distancia de cuatro (4) metros del lateral de la calle, no deben exceder uno (1) metro de altura.

4.23 El uso del alambre de púas o valla tipo de granja no será permitido a menos que no se pueda ver desde la calle o de otras residencias.

4.24 El tamaño mínimo del lote en que se permite la construcción es cuatrocientos (400) metros cuadrados.

4.25 Cada lote puede contener sólo una vivienda de una familia sola, el huella de la construcción

total que no excede cincuenta (50%) del tamaño total del lote.

4.26 Estructuras adicionales, como garajes, bodegas, etc. no excederán quince por ciento (15%) del tamaño total del lote.

4.27 Cada vivienda tiene que tener al menos un área de estacionamiento pavimentado, que puede incluir un garaje. Se requiere un mínimo de estacionamiento de 2.96 m. de ancho por 5.5 m. de largo que da un total de 14.3 metros cuadrados. Como regla general, estacionamiento suficiente fuera de la calle se proporcionará a fin de que estacionamiento en la calle no sea necesario. Donde estacionamiento en la calle causa un peligro o una molestia, el Consejo Directivo tiene la autoridad remolcar el vehículo al gasto del dueño.

4.28 No darán permiso por la construcción de las dúplexes, tríplexes, viviendas de fila, alojamiento en grupo, viviendas de la familia multiples, o casas semi-adosadas. (Ver Anexo B por las definiciones.)

4.29 Ningunos casas rodeantes (*mobile homes*), coches habitaciones (*trailers*), auto-caravanas (*motor homes*), o cámperes (*campers*) se usarán por propósitos residenciales ni no-residenciales.

4.30 Coches, coches habitaciones, casas rodeantes, cámperes etc. quedaron en la calle por períodos prolongados sin aprobación del Consejo Directivo se quitarán el gasto del dueño.

4.31 La zona de secar la ropa debe ser encerrada para que la ropa lavada no sea visible desde la calle ni otras residencias.

4.32 Ningunas aperturas serán construidas en los paredes de los edificios cuando tales paredes están en la parte trasera o al lado de la línea de la propiedad adyacente.

4.33 Bordillos y banquetas concretas, al menos de un metro de ancho serán construidos y mantenidos a lo largo de cualquier línea de todos de las calles. Árboles y otras plantaciones que obstruyen el uso de la banqueta son prohibidos.

4.34 Calles serán limpiadas del polvo, escombros, y materiales de construcción inmediatamente después de la finalización de las obras de construcción, y regularmente en el resto de las veces durante y después del período de construcción. En ningún momento deberá obstruido el flujo normal del tráfico de la calle.

4.35 Todos los materiales y escombros de la construcción serán quitados de la subdivisión. Es

prohibido tirarlos o quemarlos en el sitio de la construcción o en los lotes vacantes o en las calles. Si tales escombros no se quitan, el Consejo Directivo se encargará de organizar que los quiten al gasto del propietario.

5 Saneamiento y Medio Ambiente

5.36 Ningún edificio permanente ni estructura será erigido o utilizado para ocupación humana a menos que está proveído con agua desde la Asociación Colonos Lomos del Manglar, A.C. y un sistema séptico, diseñado y construido de acuerdo con las reglamentos de la Dirección del Desarrollo Urbano (antes Obras Públicas).

5.37 La Fosa Séptica para una casa de dos recámaras debe tener una fosa de capacidad mínimo de 4,000 litros más un pozo negro de desagüe aprobado que comprenda del largo mínimo de 40 metros de los llorones azulejos colocados en cama de grava 30 cm x 30 cm, 60 cm de profundidad, con una pendiente de 1%.

5.38 Si el tamaño del lote o la confirmación no permiten el Sistema de la Fosa Séptica (del punto 5.37 arriba), entonces un sistema de “fango activado” u otro sistema aprobado para la disposición de aguas residuales (por ejemplo similar a esto instalado en Villa Alta), debe ser instalado con un sumidero que no desagüe en ninguna propiedad privada.

5.39 Cada inodoro debe tener una alcantarilla ventilación desde el desagüe hasta el techo.

5.40 Desaguar los aguas grises en la calle, los canalones de los bordillos, o sobre otras propiedades, es estrictamente prohibido.

5.41 Cada sitio de construcción durante del periodo total de la construcción debe ser proveído con las instalaciones sanitarias para los trabajadores. Tal instalación será aprobada por el Consejo Directivo y será quitada del sitio al terminar la construcción.

5.42 Cada sitio de construcción se proporcionarse con un contenedor para basura aparte de los escombros y materiales de la construcción que se refieren a 4.34, que se debe poner disponible a recoger en los días de recolección de la basura. El dueño, o su representante, es responsable para quitar rápidamente todo la basura suelta tirada en o cerca del sitio que no ha sido depositada

en un contenedor de basura.

5.43 Los restos de podar los árboles y otros escombros de vegetación deben ser trasladados del fraccionamiento al vertedero aprobado o, con aprobación prior del Consejo, quemado en un sitio aprobado de manera que no creará ninguna molestia ni peligro de la salud de los otros residentes. Tirar o quemar en lotes vacantes, calles, o en cocheras abiertas al aire es estrictamente prohibido.

5.44 Fuegos externos, aparte de los en las barbacoas o chimeneas externos del domicilio no son permitidos sin autorización específico del Consejo Directivo. Quemar basura no es permitido por ninguna circunstancia en ninguna parte del fraccionamiento.

5.45 El depósito de basura en Villa Alta es para el uso exclusivo de los Residentes Asociados Activos del area Villa Alta. Basura de la casa debe ser puesta adentro de bolsas negras fuertes para basura (no bolsas de plástico de los supermercados), bien amarradas o selladas y colocadas en el depósito. Favor de colocar su basura tan lejos atrás que posible, y ni colocar o tirar basura suelta en el depósito, ni permitir que lo hacen sus empleados domésticos. La recolección de basura no incluye materiales de construcción, muebles viejos, ramas o otros restos vegetativos de podar. Estos materiales deben ser trasladados al vertedero aprobado.

6 Inspección

6.46 El Consejo Directivo o su representante por este medio esta autorizado para entrar cualquier propiedad en construcción (incluyendo renovación mayor) entre las horas desde las 8:00 horas hasta las 18:00 horas (8:00 AM a 6:00 PM), con el propósito verificar la conformidad con el Permiso de construir y realizando sus deberes según esta reglamentación.

7 Violaciones

7.47 Propietarios encontrados estar en violación de esta reglamentación serán sujetos a sanciones como puesto, de vez en cuando, por el Consejo Directivo, asi como a multas y sanciones según las Leyes Municipales y Estatales de Jalisco.

7.48 Cuando los dueños propietarios se encuentran en violación de esta Reglamentación Sobre Construcción y Zonificación, el Consejo Directivo podría decidir remediar la situación al gasto del dueño propietario, siguiente a la expiración de siete (7) días después de la presentación de la Notificación de la Violación. La colección de cuentas impagadas es sujeta al interés habitual y a otras cargas o sanciones determinadas por el Consejo Directivo, y podría resultar en un embargo preventivo registrado contra la propiedad.

7.49 No obstante lo anterior, cuando existe una situación peligrosa o un riesgo de la salud pública, el Consejo Directivo tomará tal acción inmediata como requerida en su opinión al gasto del dueño propietario.

7.50 En caso de cualquier edificio o estructura será erigido, alterado, reconstruido, extendido, o parte de eso se va a utilizar, o cualquier lote se va a utilizar, en contravención de cualquiera requisito de esta reglamentación, tal contravención puede ser restringida, sin previo aviso, por acción de cualquier asociado del Consejo Directivo.

8 Cuotas y Depósitos de la Construcción (Año 2014)

8.51	Construcción Nueva	Depósito Reembolsable: \$20'809 MN (pesos) Cuota para Enganchar el Agua: \$8'673 MN (pesos) Amillaramiento de las Aguas Residuales \$8'673 MN (pesos)
	Renovación	Depósito Reembolsable: \$5'000 to \$12'000 MN (pesos) según lo determinado por el Consejo Directivo

8.52 Las cuotas Anuales del Fraccionamiento se iniciarán desde la fecha de la expedición del permiso de la construcción. Cuotas y depósitos de la Construcción son pagables al punto de recibir el permiso de construcción del Fraccionamiento. Todo la construcción nueva debe ser terminada dentro de dos años siguientes de la fecha de la expedición del permiso de la construcción. Si no ha sido terminada la Construcción por esta fecha, el Depósito de la Construcción se perderá y una penalidad de \$1'000 MN (pesos) por día será impuesta por el Fraccionamiento. La penalidad continuará hasta que (1) el trabajo ha sido terminado, o (2) el total de la penalidad y

el depósito de la construcción sean igual al valor justo de mercado de la propiedad y estructura sobre esa. Si se toma el segundo curso, el Fraccionamiento emitirá un gravamen para excluir y la propiedad se venderá por subasta pública. (El dueño tendrá el primer derecho de rechazo a la venta.) El orden de la distribución de los recaudados de la venta es (a) al Fraccionamiento por pagar las penalidades y los intereses acumulados y (b) los fondos restos al propietario.

8.53 Las Renovaciones deben ser terminadas dentro de seis meses siguientes de la fecha de la expedición del permiso de la renovación (u otro periodo acordado por el Consejo Directivo de la misma fecha de la expedición del mismo permiso) o el depósito se perderá y una penalidad de \$500 MN (pesos) por día será impuesta hasta que el trabajo ha sido terminado.

8.54 Cuotas y depósitos de la construcción se incrementarán el primero de enero de cada año por un factor igual a la tasa de inflación anual de México.

9 Horas de Construcción

9.55 Las horas de construcción de los edificios nuevos y las renovaciones mayores se restringirán entre las 8:00 horas hasta las 18:00 horas (8:00 AM – 6:00 PM) de lunes a sábado. Ni será ninguna construcción en los domingos ni en los Días Festivos Nacionales.

10 ANEXO A - Planos de Construcción

10.56 Todos los planos de construcción solicitados para aprobación deben incluir claramente los siguientes:

1. Orientación y escala
2. Disposición detallada de colocación de las vigas
3. Plano de la fachada y elevación.
4. Plano de la ubicación y altura del edificio y del lote con los lotes y las calles adyacentes
5. Ubicación y altura de los muros / las cercas alrededor del lote

6. Disposición del cimiento, drenaje de las aguas negras y grises
7. Vista seccional del drenaje de las tuberías y los residuales
8. Vista seccional de la construcción del cimiento
9. Vista seccional del sistema séptico
10. Uso del proyecto: residencial, taller, garaje, terraza, etc.
11. Dirección del proyecto
12. Nombre y dirección del arquitecto autorizado
13. Nombre de la persona responsable en el sitio
14. Nombre y contactos coordinados del propietario

11 Anexo - B Deficiones

11.57 Definiciones de Viviendas:

1. Dúplex – significa que el total de una vivienda que se divide horizontalmente en dos unidades independientes de vivienda familiar.
2. Tríples – significa que el total de una vivienda que se divide horizontalmente en tres unidades independientes de vivienda familiar.
3. Vivienda de fila – significa una de un grupo de tres o más unidades adjuntas de viviendas de familia sola.
4. Alojamiento en grupo – significa dos o más medios de los dúplexes semi-adosadas y/o viviendas de fila y/o dos o más tríplexes separados.
5. Vivienda unifamiliar múltiple – significa una vivienda para dos familias o más.
6. Semi-adosada – significa una de un par de dos viviendas unifamiliar adosadas.