



# **Colonos de Bosques de San Isidro A.C.**

## Reglamento de Construcción

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>Disposiciones Generales</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>Comité de Construcción</b>	<b>3,4</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>Usos del Suelo, Superficies Mínimas y Densidad</b>	
	Habitacional	4
	Comercial y de Servicios	5
	Subdivisiones	5
	Condominios	5,6
	Club de Golf	6
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>Especificaciones de Construcción</b>	
	Servidumbres	6,14
	Características y Limitaciones de Construcción	7,8
	Arquitectura	8,9
	Instalaciones y Servicios	9,10
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>Procedimientos y Requisitos</b>	
	Revisión del Proyecto	10,11
	Autorización de Inicio de Obra	11,12
	Reglamentación Durante la Obra	12,13

## **Colonos de Bosques de San Isidro, A.C.**

### **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 1.** La Asociación civil denominada COLONOS DE BOSQUES DE SAN ISIDRO A.C., es un organismo descentralizado, por colaboración, con personalidad jurídica y patrimonio propios, encargado de la prestación de los servicios públicos, coadyuvando con la administración municipal, en el desarrollo habitacional denominado Bosques de San Isidro, dentro de la comprensión del Municipio de Zapopan, Jalisco, según acuerdo de Cabildo en pleno de fecha 7 de Junio del año 1993.

**ARTÍCULO 2.** El presente reglamento es obligatorio y tendrá aplicación a cualquier persona física o moral que pretenda realizar o realice cualquier acción constructiva en el Fraccionamiento Bosques de San Isidro y/o Las Cañadas en el municipio de Zapopan, Jalisco y para futuros desarrollos en zonas de reserva contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-9/30 Las Cañadas del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán Municipio de Zapopan del Estado de Jalisco publicado en la Gaceta Municipal el 31 de Diciembre de 2003 y se expide con fundamento en lo establecido por los artículos 37 fracción I inciso 3 y 111 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO 3.** Además de las disposiciones reglamentarias aquí establecidas se deberá observar lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo ZPN 9/30, el Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano de Zapopan, Jalisco, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y demás reglamentos y leyes municipales, estatales y federales aplicables. A fin de preservar la zona en la que se localiza el fraccionamiento, salvaguardar sus características de zona boscosa y espacios jardinados, así como procurar conservar el carácter arquitectónico del fraccionamiento.

**ARTÍCULO 4.** Todo lo no previsto en este reglamento quedará sujeto a estudio y aprobación en su caso por parte del Comité de Construcción o del Consejo Directivo o de la Asamblea General según sea el caso.

**ARTÍCULO 5.** El interesado deberá pagar a COLONOS DE BOSQUES DE SAN ISIDRO A.C. las cuotas fijadas por el Consejo Directivo y/o la Asamblea General por los conceptos relativos a construcción, Ampliación, Mantenimiento o remodelación.

#### **CAPÍTULO II**

##### **Comité de Construcción**

**ARTÍCULO 6.** El Comité de Construcción es el órgano designado por el Consejo Directivo con las facultades necesarias para:

**A.** Coadyuvar con la autoridad en la asesoría, revisión y supervisión de los proyectos y obras, en el cumplimiento de todas las reglamentaciones, debiendo reportar a la autoridad competente cualquier incumplimiento de los mismos.

**B.** Autorizar, suspender, prohibir o imponer condicionantes para la realización de una acción enunciada en el capítulo anterior e incluso revocar una autorización otorgada por la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. en caso de que la ejecución del proyecto sea diferente a lo establecido y autorizado inicialmente.

**C.** Solicitar a las autoridades la o las sanciones que procedan.

**D.** Las facultades del Comité de Construcción establecidas en este reglamento o algún otro ordenamiento podrán ser ejercidas por el Jefe del Departamento de Construcción o por el Gerente General de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C.

**ARTÍCULO 7.** Los integrantes del Comité de Construcción deberán ser propietarios o cónyuges de propietarios de terreno (s) o casa (s) habitación en el fraccionamiento y estar al corriente en el pago de sus cuotas correspondientes a la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C.

**ARTÍCULO 8.** El Comité de Construcción estará integrado por lo menos con 2 dos profesionistas de Arquitectura o Ingeniería Civil y serán designadas por el Consejo Directivo al inicio de su gestión y podrán durar en su cargo el mismo periodo social de dos años, pudiendo ser designados para periodos sociales subsecuentes.

**ARTÍCULO 9.** El Comité de Construcción podrá establecer reglas de procedimiento para la aplicación de este reglamento en las materias de su competencia. Asimismo, delegará la revisión inicial de proyectos así como la integración de expedientes relacionados a uno o más funcionarios remunerados

**ARTÍCULO 10.** El Comité de Construcción y la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. no son responsables de deslindes de terrenos, cualquier controversia la resolverán los propietarios involucrados de común acuerdo o con las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 11.** La Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. a través del Comité de Construcción, coadyuvará con las autoridades municipales en la elaboración de los Planes Parciales de Desarrollo. Una vez publicados en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, vigilará su cumplimiento. La Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. no está facultada para realizar cambios de uso del suelo, pero podrá fundamentar y sugerir los cambios o ajustes que sean procedentes previo acuerdo de Asamblea General de esta Asociación.

## CAPÍTULO III

### Usos del Suelo, Superficies Mínimas de Terreno y Densidades

#### ARTÍCULO 12. HABITACIONAL

Los lotes del fraccionamiento se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas unifamiliares o plurifamiliares con las siguientes limitantes:

**A.** En los lotes colindantes con el campo de golf, lotes en condominio y lotes menores a 800 m<sup>2</sup> ochocientos metros cuadrados de superficie, sólo podrá construirse una unidad unifamiliar.

**B.** Sólo se permitirá construir más de una unidad unifamiliar en régimen de condominio en los lotes que conforme al plan parcial de desarrollo se clasifiquen como plurifamiliar horizontal.

**C.** Las superficies mínimas de terreno y la densidad por cada una de las manzanas quedan establecidas conforme al Plan Parcial de Desarrollo.

#### ARTÍCULO 13. COMERCIAL Y SERVICIOS

Conforme a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo, se destina para zona comercial la manzana 22 veintidós A y el Centro Comercial existente ubicado en la manzana 14 catorce, debiendo sujetarse a la autorización previa de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. el tipo de comercio o servicio a establecerse.

#### ARTÍCULO 14. SUBDIVISIONES

**A.-** Para subdividir un lote, se deberá presentar al Comité de Construcción solicitud por escrito del propietario, acompañando a la misma, plano topográfico con planimetría y altimetría a escala del estado actual del terreno y la subdivisión solicitada, las fracciones deberán tener la superficie mínima que marca el Plan Parcial de Desarrollo. Los lotes que resulten de la subdivisión deben quedar con un frente mínimo a la calle de 20 metros lineales.

**B.-** En los predios que conforme al Plan Parcial de Desarrollo vigente y al presente reglamento, se solicite realizar subdivisiones, condominios o urbanizaciones, se presentará solicitud al Comité de Construcción, de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. misma que previo estudio determinará la disponibilidad de los servicios públicos requeridos. De ser factible lo anterior, se deberá pagar a la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. una cuota para compensar el incremento en los gastos e infraestructura derivados por las subdivisiones. Dicha aportación será fijada por el Consejo Directivo y/o por la Asamblea General de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C.

## **ARTÍCULO 15. CONDOMINIOS**

**A.** En los condominios existentes y en las zonas del fraccionamiento contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo como plurifamiliar horizontal, los urbanizadores y/o condóminos deberán sujetarse al presente reglamento.

**B.** Una vez constituido el régimen de condominio y su respectivo reglamento, deberán entregar copia de los mismos a la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C., asimismo, deberán de entregar a esta última, una copia del acta donde designen a su representante legal. El reglamento de construcción del condominio, si existiera, deberá entregarse a esta Asociación y apegarse a lo enunciado en el presente reglamento. No se aprobarán proyectos que contravengan lo dispuesto en el presente reglamento aún y cuando el reglamento de construcción o la directiva de cualquier condominio lo aprueben.

**C.** Conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. como organismo operador deberá estar presente en el acto de entrega-recepción de la urbanización correspondiente a los condóminos ante las autoridades municipales quedando bajo la responsabilidad del condominio la operación y mantenimiento de sus servicios internos

**D.** Los condominios deberán tener tomas de agua por cada uno de los lotes así como tomas separadas para sus áreas comunes el suministro de agua a los condominios y/o desarrollos será definido y establecido por los comités respectivos de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C.

**E.** La construcción de Condominios Verticales se sujetará a las restricciones del Plan Parcial de Desarrollo

## **ARTÍCULO 16. UTILIZACION DEL SUELO**

**A.** Queda prohibido cualquier tipo de utilización del suelo en actividades agropecuarias así como tener animales de corral dentro del Fraccionamiento.

## **ARTÍCULO 17. CLUB DE GOLF**

**A.** El predio que ocupa el campo de golf de 18 dieciocho hoyos así como la Casa Club e instalaciones propias de su actividad únicamente podrán destinarse para el mismo fin. Estando sujeto al uso de suelo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo ZPN-9/30

**B.** Las construcciones o modificaciones necesarias para la operación del Club de Golf serán presentadas a estudio y autorización del Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. y deberán sujetarse a las cuotas, disposiciones y procedimientos contemplados en este reglamento.

## **CAPÍTULO IV**

### **Especificaciones de Construcción**

#### **ARTÍCULO 18. SERVIDUMBRES**

**A.** El área destinada a servidumbre será utilizada exclusivamente para jardín, y en consecuencia se prohíbe su uso con edificaciones o invasiones de cualquier tipo en la superficie perimetral.

**B.** En las áreas de servidumbre frontal y laterales sólo se permitirán plantas de ornato y árboles y en su caso el alojamiento de redes de obras de drenaje sanitario para lo cual se tendrá que tramitar la solicitud, de acuerdo a la presentación del proyecto ejecutivo de la casa habitación, para su aprobación correspondiente por parte de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C.

**C.** Cuando dos o más lotes colindantes se fusionen en un solo predio, se tomarán las superficies sumadas como un solo lote.

**D.** Las servidumbres se tomarán a partir del perímetro del lote, el límite de propiedad frontal iniciará a una distancia mínima del eje de la calle de 6.50 metros ya que el ancho de la calle propiedad municipal es de 13.00 metros mínimo. En el caso de otras vialidades, éstas deberán sujetarse al ancho de calle contemplado en el Plan Parcial de Desarrollo.

**E.** En las áreas de servidumbre y previa autorización (por escrito) del propietario se permitirá el alojamiento de líneas de agua y drenaje para el servicio público del fraccionamiento, estas obras serán ejecutadas de acuerdo a proyecto de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, y tendrán como finalidad mejorar la infraestructura de estos servicios para beneficio del fraccionamiento.

**F.** Las dimensiones de las servidumbres serán de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo vigente.

## **ARTÍCULO 19. CARACTERÍSTICAS Y LIMITACIONES DE CONSTRUCCIÓN**

**A. TECHOS.** Los techos y/o cubiertas de las construcciones deberán ser considerados como una fachada más, ya que forman una de las partes más importantes en la unidad y armonía arquitectónica del Fraccionamiento, por lo que dichos techos y cubiertas deberán cubrir un mínimo del 60% sesenta por ciento con superficies inclinadas rectas con pendientes del 20% veinte por ciento al 40% cuarenta por ciento de inclinación hacia las de servidumbre frontal y posterior, estos techos no se cubrirán con muros ni pretilas u otro elemento constructivo o decorativo que impidan la visual de los mismos, se excluyen de las superficies inclinadas las cúpulas, cubiertas alabeadas, bóvedas de cañón o similares..

La instalación de tinacos, ductos, tanques de gas, unidades de aire acondicionado é instalaciones especiales quedarán ocultas visualmente con muros.

**B. TOPOGRAFÍA.** Las construcciones deberán adaptarse a la topografía del terreno para no modificar de manera substancial la conformación natural del mismo. se requiere la presentación de estudio y plano de plataformas de desplante respetando invariablemente cauces y arroyos naturales así como el arbolado existente determinando el derribo necesario por motivos constructivos, este derribo deberá ser autorizado por las dependencias competentes del H. Ayuntamiento de Zapopan, previa anuencia del Comité de construcción, la cual una vez otorgada Asociación el constructor deberá entregar a la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. la cantidad y tipo de árboles que esta ultima determine para efectos de llevar a cabo la reforestación del fraccionamiento.

**C.- UTILIZACION DE TERRENOS COLINDANTES.** Para la utilización de un lote adyacente durante la construcción de una obra y en caso de ser necesario, se requiere la autorización por escrito del propietario del mismo, siendo el propietario y el constructor de la obra responsables de la limpieza y saneamiento del predio utilizado temporalmente. En caso que se observe la utilización de un terreno sin el permiso correspondiente se procederá a la suspensión de los trabajos de construcción hasta que en el terreno ocupado sea revertido el daño causado.

**D. C.O.S. Y C.U.S.** La superficie de desplante (coeficiente de ocupación del suelo) será máximo del 40% cuarenta por ciento de la superficie total del lote. La superficie construida igual o menor del 80% ochenta por ciento de la superficie del predio con un máximo de dos niveles, exceptuando los lotes que tengan un declive igual o mayor al 25% en un área mayor al 50% de la superficie total, en estos casos el proyecto, será sometidos a consideración del Comité de Construcción de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. para su eventual aprobación.

**E. ALTURA DE LA CONSTRUCCION.** La construcción será de dos niveles, con una altura máxima de 8.50 metros medidos al vértice superior de los techos inclinados sobre el nivel natural del terreno original, incluyendo los muros o pretilas que oculten tinacos o equipos enunciados en el inciso A de este artículo.

**F. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.** Se prohíben construcciones de tipo provisional formando parte de las viviendas o como un área accesoria a la misma, este género es de manera enunciativa y no limitativa: palapas, cubiertas de tejamanil, de troncos, lonas, carpas o zacate.

**G. BARDAS.** Se permite la construcción de bardas perimetrales o rodapiés a una altura máxima de 60 centímetros sobre el nivel natural del terreno, sobre estas se podrá instalar una reja con visibilidad al interior con una altura máxima de 1.50 mts. un metro cincuenta centímetros. Esta reja no deberá ser de malla ciclón, alambre de púas etc. ni impedir la circulación de la fauna que habita en el fraccionamiento y tendrá una separación mínima entre barrotes de 12 doce centímetros. En los lotes colindantes al campo de golf la altura máxima será de un metro sobre el terreno natural y permitirá la condición enunciada en párrafo anterior.

Para la autorización de cancelería, puertas o rejas se requiere solicitud y plano especificado para ser analizado y en su caso autorizado por el Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C

**H. MUROS DE CONTENCIÓN.** Los muros de contención necesarios para la ejecución de un proyecto deberán ser parte del proyecto ejecutivo presentado para autorización del Comité de Construcción y los mismos tendrán las especificaciones técnicas y de acabados correspondientes, procurando en el proyecto las mínimas alturas con objeto de no impactar el paisaje, recomendando cubrirlos con especies vegetales tales como helechos y enredaderas SIENDO RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO LA ESTABILIDAD ESTRUCTURAL DEL MISMO.

## **ARTÍCULO 20. ARQUITECTURA**

**A. ESTILO.** La calidad estética de las construcciones serán aprobadas por el Comité de Construcción de la Asociación Colonos de Bosques de San Isidro, A.C Debiendo estas ser congruentes con la unidad arquitectónica del fraccionamiento, una vez autorizado el proyecto deberá de ejecutarse este apegado a lo autorizado, para cualquier modificación a lo autorizado deberá ser sometido a consideración y aprobación del Comité de Construcción debiendo el propietario suspender los trabajos de construcción en dicha zona hasta que dicha modificación sea aprobada por el comité de construcción y autorizada por la dirección de obras públicas del h. ayuntamiento de Zapopan.. Es motivo de suspensión de obra no acatar las condiciones señaladas en el proyecto aprobado.

**B. COLORES.** El colorido a utilizar en el exterior de las construcciones apegarse a lo dispuesto por el Comité de Construcción, se utilizarán colores tierra en tonalidades claras, pudiendo utilizar colores en tonos fuertes únicamente en superficies que no rebasen el diez por ciento de la superficie de cada fachada vertical excluyendo cubiertas y techos, se permite la utilización de materiales naturales aparentes, como detalles sustantivos en el conjunto de la vivienda. La Gama de colores está disponible en el Departamento de Construcción de la oficina de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. Las casas construidas actualmente cuando requieran repintado, deberán apegarse a estas disposiciones.

**C. ACABADOS EN TECHOS.** Los terminados de los techos inclinados deberán ser de barro color natural, se prohíben láminas acabado o aparente en teja. No se permite la utilización de laminas de asbesto, galvanizadas, fibra de vidrio o similares.

**D.- ALEROS.** Los aleros, "marquesinas," salientes o volados de los techos inclinados podrán sobresalir con respecto al paramento exterior del muro hasta 50 (cincuenta) centímetros sobre el área de servidumbre, y tendrán que tener una separación mínima de las construcciones en terrenos colindantes de 1.50 metros (un metro con cincuenta centímetros) como mínimo.

**E.- ALUMBRADO EXTERIOR.** El alumbrado exterior en las áreas de servidumbre se podrá colocar solo con la autorización del Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. teniendo en cuenta características de postes y luminarias, mismas que no impacten negativamente a las construcciones colindantes, debiendo considerar lo anterior para la elaboración del proyecto ejecutivo.

**F. PLACAS DE IDENTIFICACION** En lotes residenciales se permiten únicamente placas que señalen el nombre de la persona o familia, cuya medida máxima será de 30 x 40cm. treinta por cuarenta centímetros, se podrá colocar de manera provisional un letrero que avise de la renta o venta de una propiedad de acuerdo al Reglamento de Anuncios Vigente, de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C.

**G. MOBILIARIO EXTERIOR.** Queda prohibida la instalación permanente de cualquier tipo de mobiliario en el área de servidumbre frontal y lateral, incluyendo el estacionamiento permanente de vehículos de uso comercial y maquinaria pesada que trastorne el carácter residencial del Fraccionamiento.

**H. VIDRIOS.** Los vidrios deberán ser claros, y transparentes, quedando prohibidos los reflecta y opacos.

## **ARTÍCULO 21. INSTALACIONES Y SERVICIOS**

### **A. HIDRÁULICAS.**

- I. Se instalará una toma de agua de ½" media pulgada por lote, construyéndose un cuadro para alojar el medidor de agua, éste con cargo al propietario.
- II. Como consecuencia de la presión del sistema hidráulico y con el propósito de evitar fugas se deberá instalar válvulas reguladoras de presión, en el marco que alojará el medidor.
- III. En las zonas del fraccionamiento que no cuenten con red de drenaje se deberá construir:
  1. Planta de tratamiento o sistema de fosas sépticas con capacidad suficiente para las descargas de aguas negras de la vivienda, se requiere presentar al Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. los planos ejecutivos indicando ubicación, capacidad, sistema operativo y calculo de descargas. Las demasías del agua tratada serán depositadas a una cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros, mismos que servirán mediante bombeo para el riego de áreas verdes de la vivienda. La ubicación será en un punto que permita el mantenimiento y limpieza de las mismas.
  - 2.- Adicionalmente se construirá un sistema de drenaje exclusivo para agua pluvial, mismo que descargará en uno o más pozos de absorción que permitan la infiltración del líquido en el subsuelo.
  3. En cada vivienda se deberá construir una cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros, para almacenar agua proveniente del sistema hidráulico del fraccionamiento, este depósito estará ubicado en un lugar del predio que permita su llenado con una presión de 1 kg/cm<sup>2</sup>.
  4. Se prohíbe conducir las demasías de pozos de absorción a las redes de drenaje sanitario

### **B.- SUMINISTRO ELECTRICO.**

- 1.- El propietario deberá contratar ante la **C.F.E.** el servicio de energía eléctrica, ya sea este provisional o definitivo.
- 2.- No se permite la utilización de cables para tomar energía eléctrica provisional o definitiva, ya que esta acción será reportada a la **C.F.E.**

**C. ALBERCAS.** Las albercas, fuentes, y depósitos de agua decorativos, deberán contar con el equipo adecuado de filtrado, purificado y recirculación de agua. con objeto de contribuir al ahorro del agua así como mantener estos libres de mosquitos, se deberá presentar proyecto ejecutivo de estos elementos para autorización por

parte del Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C.

**D. CANCHAS.** La construcción de canchas deportivas quedará sujeta a la aprobación del Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C.

**E. TENDEDEROS.** En caso de requerirlo, el área de tendido de ropa deberá quedar oculta en todos sus lados.

**F. COCHERAS.** Se deberán contemplar en el proyecto lugar para cuatro vehículos dentro del predio como mínimo, cada lugar de estacionamiento tendrá como mínimo un largo de 5.50 metros, y 2.75 metros de ancho.

**G. ANTENAS.** Las antenas para los sistemas de recepción deberán instalarse de forma que no sean visibles desde la calle

**H. DEPÓSITOS DE BASURA.** Se deberá marcar en el proyecto ejecutivo la ubicación de los depósitos de basura, los cuales quedarán visualmente ocultos y tendrán acceso directo de la calle, Los botes contenedores de basura tendrán una capacidad máxima de 80 litros y cumplirán con lo dispuesto en el reglamento de separación de desechos vigente.

## CAPÍTULO V

### Procedimientos y Requisitos

#### ARTÍCULO 22. REVISIÓN DEL PROYECTO

**A.** Presentar recibos al corriente en el pago de cuotas a Colonos de Bosques de San Isidro, A.C.

**B.** Firma del formato (CC-1) al Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. por parte del propietario del lote y/o vivienda donde manifieste el conocimiento y aceptación del presente Reglamento de Construcción.

**C.** Presentación del formato (CC-2) al Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. debidamente requisitado, manifestando su solicitud de construir obra nueva, remodelar, ampliar, o modificar construcción existente. Este Formato vendrá acompañado de la siguiente documentación:

1.- Carta de deslinde del terreno a construir, firmada por los propietarios de los lotes colindantes, o carta responsiva por la localización, ubicación y linderos del predio donde se pretende construir.

2.- En caso de requerirse, conforme al Plan Parcial de Desarrollo, se deberá presentar dictamen de Trazos, Usos y Destinos del Suelo, emitido por la entidad responsable del Ayuntamiento de Zapopan.

**D.** Presentar copia del anteproyecto o archivo digital conteniendo:

- 1.- Ubicación del terreno conteniendo medidas de linderos, colindancias, sección a la que pertenece, número de lote, y nombre de calle, si existiese duda, consultarla con el Departamento de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C.
  - 2.- Plano(s) a escala 1:100 que contengan lo siguiente como mínimo:
    - Planta del terreno con curvas de nivel, tomando como nivel 0.00 un punto del terreno en su parte frontal, con cotas en perímetro.
    - Si el terreno a desarrollar, tuviera una topografía que hiciera necesario el efectuar cortes al mismo, deberán presentar plano de plataformas de desplante indicando el nivel de las mismas, así como el tipo y dimensiones de los muros de contención que se edificaran.
    - Planta de arbolado existente, indicando los árboles a derribar, debiendo recabar el permiso de derribo correspondiente con el H. Ayuntamiento de Zapopan, según ARTICULO 19, INCISO B. del presente reglamento.
    - Planta de cimentación, incluyendo drenajes pluvial y sanitario, indicando diámetros de tubería, tipo de tubería, así como ubicación, medidas y capacidades de la cisterna. Indicar asimismo la ubicación de la planta de tratamiento (si se requiriese), con detalles de su construcción y funcionamiento (ver Artículo 21, inciso A)
    - Planta(s) arquitectónica(s) escala 1:100, indicando con línea punteada la restricción de servidumbre, conteniendo indicaciones de niveles de piso terminado, identificación del uso de los espacios, alturas de piso a techo, especificaciones de materiales constructivos, altura y materiales de construcción de las delimitaciones perimetrales, así como banqueteta detallando el tipo de acabado
    - Fachadas, indicando alturas, ventanas y acabados.
    - Secciones longitudinales y transversales, indicando con línea punteada el nivel original de terreno, asimismo niveles de piso(s) terminado(s), nombre de usos de los espacios, pendientes de techos así como cotas horizontales y verticales.
    - Planta de conjunto a escala incluyendo calle y banqueteta.
    - Planta de azoteas, indicando pendientes de desagüe, tipo de recubrimientos y ubicación de equipos especiales.
- E.** Carta firmada por el propietario y/o constructor con la descripción de materiales, acabados y colores exteriores a utilizar en la construcción.
- F.** Para toda remodelación, ampliación o mantenimiento, se deberá solicitar permiso al Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. y presentar a nivel de anteproyecto las modificaciones a realizarse.

**G.** Una vez cumplidos los requisitos y en caso de ser aprobado el proyecto, el Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C expedirá una carta dirigida a la Dirección de Obras Públicas indicando no existir inconveniente por parte de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. en que se desarrollen las obras propuestas.

### **ARTÍCULO 23. AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA**

**A.** Presentar copia de la escritura del predio o predios o contrato de compraventa debidamente registrado.

**B.** Pagar a la Asociación de Colonos la cuota por revisión de proyecto el importe de 0.40smg cero punto cuarenta salarios mínimos generales diarios vigentes en el área geográfica B, por cada metro cuadrado de construcción.

**C.** Copia de identificación oficial vigente del propietario del predio

**D.** Copia de licencia de construcción expedida por la Dirección de Obras Públicas y del recibo de pago por el concepto anterior.

**E.** Copia del proyecto autorizado por la Dirección de Obras Públicas.

**F.-** Copia del contrato de servicio por suministro de energía de la C.F.E.

**G.** Presentar fianza a favor de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. para garantizar el cumplimiento del Reglamento y los gastos por daños y perjuicios que se pudieran causar durante el desarrollo de la obra, por una cantidad correspondiente al monto de 1000 smg mil salarios mínimos generales diarios vigentes en el área geográfica B, misma que solo será cancelada seis meses después de la presentación de la Habitabilidad otorgada por la Dirección de Obras Publicas del H. Ayuntamiento de Zapopan y verificando la inexistencia de vicios ocultos o daños causados a terceros así como el cumplimiento de todos los aspectos previstos en los planos autorizados. La cancelación de la fianza será mediante escrito firmado por el presidente de la Asociación de colonos de Bosques de San Isidro, A.C. conjuntamente con los integrantes del Comité de Construcción, debiendo el propietario estar al corriente del pago de sus cuotas a la fecha del finiquito.

**H.** El Constructor o propietario dejará además como garantía un depósito del importe de 200smg doscientos salarios mínimos generales diarios de la zona geográfica B, mismo que garantiza la reparación de daños y perjuicios menores que se pudieran causar a terceros en el desarrollo de las obras, cuando lo anterior ocurra el propietario deberá reponer el importe de este Depósito de Garantía. La devolución de este Depósito será al concluir el desarrollo de la obra previa entrega al Departamento de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. del certificado de habitabilidad expedido por la Dirección de Obras Publicas del H. Ayuntamiento de Zapopan.

I.- Una vez aprobado el inicio de obra, se entregará por parte del Departamento de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C., placa con el número de control de la obra, misma que deberá colocarse en un polín de madera al frente de la construcción.

## **ARTÍCULO 24. REGLAMENTACIÓN DURANTE EL PROCESO DE OBRA**

**A.** El horario laboral para trabajos de construcción, remodelación o reparaciones es de Lunes a Viernes de 8:00 ocho horas a 18:00 dieciocho horas y Sábados de 8:00 ocho horas a 13:00 trece horas. Lo anterior aplica para trabajadores y proveedores, siendo responsabilidad del propietario y/o constructor la difusión de esta norma, los colados de concreto terminarán media hora antes del horario de salida para efectuar la limpieza correspondiente de obra y los camiones/trompos no deberán contener más de 5 metros cúbicos de concreto con objeto de evitar derrames del mismo en las calles.

**B.** Se prohíbe trabajar en obras los días feriados que marque el calendario oficial de días no laborables o en aquellos que se determinen a consideración del Consejo Directivo por la seguridad y/o tranquilidad del Fraccionamiento.

**C.** Los trabajadores de obra deberán registrarse en la oficina de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C, donde obtendrán su credencial o permiso de acceso según la duración de los trabajos a realizar (siendo responsabilidad del propietario y el constructor de la obra retirar y entregar al Departamento de Seguridad las credenciales o permisos del personal que deje de laborar.) Deberán entrar y salir del fraccionamiento por los Controles de Acceso establecidos para tal fin.

**D.** Se prohíbe la limpieza de terrenos con maquinaria pesada, únicamente se permiten deshierbes que no retiren la capa natural de tierra.

**E.** Se prohíben movimientos de tierra que no se deriven de un proyecto de obra debidamente autorizado por el Comité de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. y por la Dirección de Obras Publicas del Ayuntamiento de Zapopan.

**F.** Se prohíbe introducir bebidas alcohólicas y drogas enervantes y tener música a volúmenes que puedan molestar a los vecinos.

**G.** Se prohíbe ocupar la vía pública con materiales de construcción, como estacionamiento permanente o para la realización de trabajos.

**H.** La velocidad máxima para circular en el fraccionamiento en las avenidas Bosques de San Isidro Sur y Bosques de San Isidro Norte, será de 40 km/h cuarenta kilómetros por hora en el resto de las vialidades la velocidad máxima es de 20 kph.

**I.** Cuando se requiera utilizar servicios de maquinaria pesada como trascabos, motoconformadores, retroexcavadoras u otros, se deberá solicitar permiso al Departamento de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. este permiso será por obra y tiempo determinado y dará acceso al fraccionamiento de la misma, quedando prohibido el uso de la maquinaria en otro predio. La violación a esta norma implicará la suspensión y sanción a la obra por el monto y días que determine el Comité de Construcción.

**J.-** El escombros y materiales sobrantes de obra deberán ser retirados del fraccionamiento cada vez que se acumule el equivalente a la carga de un camión de volteo de 7 siete metros cúbicos, en caso de incumplimiento se retirarán con cargo al fondo de garantía de la obra.

**K.-** Las construcciones provisionales que se tengan en la obra para su utilización como bodega de materiales y casa del velador deberán retirarse cuando el avance de la obra amerite que se ocupe la misma con esta finalidad.

**L.** Durante el período de la obra se podrá tener un velador debidamente registrado sin acompañantes y/o familia.

**M.** Se deberá mantener limpio de hierbas y materiales inflamables alrededor de la propiedad con un guardarrayas de 5m cinco metros o más de ancho, para prevenir incendios adaptándose a los horarios de recolección de maleza de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C.

**N.** Durante el proceso de la obra se deberá contar con un servicio de W.C. portátil para utilización de los trabajadores de la misma.

**Ñ.-** Los daños y perjuicios causados por los propietarios de la obra y/o sus proveedores a calles , banquetas y demás infraestructura del fraccionamiento serán subsanados por el propietario de la misma. Recomendando que verifiquen el buen estado de los vehículos utilizados para evitar accidentes. La Asociación se reserva el derecho de no permitir el ingreso de vehículos que contaminen ostensiblemente o que por su estado mecánico puedan representar un riesgo para ellos mismos y los transeúntes.

**O.** Cada obra deberá contar con tres contenedores para basura con capacidad mínima de 80 litros y hasta de 200 litros separando la basura orgánica e inorgánica y sanitaria, debiendo colocar la misma debidamente embolsada para su retiro en los días y horarios señalados. Queda prohibido verter escombros en los mismos.

**P.** - Asimismo se tendrá por obra un mínimo de dos tambos de 200 litros cada uno para almacenar agua.

**Q.** Se dispondrá en cada obra de una parrilla de gas L.P. o eléctrica para calentar los alimentos de los trabajadores, en caso de la utilización de fogatas y carbón deberá de hacerse con las debidas precauciones quedando bajo responsabilidad del propietario las consecuencias que pueda traer un mal uso por dolo o negligencia de las mismas.

## **ARTÍCULO 25.- VIGENCIA DE AUTORIZACION DE OBRA.**

**A.-** El plazo para la terminación de las obras será de 720 (setecientos veinte) días naturales, una vez concluido este plazo deberán pagar la parte proporcional de la cuota establecida en el Artículo 23, inciso B.

**B.** En caso de suspensión y/o reanudación de la obra deberá de dar aviso por escrito a la Asociación y tomar las medidas precautorias necesarias para la protección de su obra, material, equipo y demás materiales que permanezcan en la misma. La Asociación no se hace responsable por ningún tipo de pérdidas materiales o daños que se generen en las obras por lo que será responsabilidad del propietario tomar las medidas precautorias necesarias para evitar pérdidas, daños o vandalismo en su obra.