

COLONOS DE BOSQUES DE SAN ISIDRO, A.C.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

Ultima actualización: 29 de noviembre de 2025



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

ÍNDICE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

CAPÍTULO II

Comité de Construcción

CAPÍTULO III

Usos del Suelo, Superficies Mínimas y Densidad Habitacional

Comercial y de Servicios

Subdivisiones

Condominios

Club de Golf

CAPÍTULO IV

Especificaciones de Construcción

Restricciones

Características y Limitaciones de Construcción

Arquitectura

Instalaciones y Servicios

CAPÍTULO V

Procedimientos y Requisitos

Revisión del Proyecto

Autorización de Inicio de Obra

Reglamentación Durante la Obra

CAPÍTULO VI

Tabulador de sanciones

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 urbana, de renovación urbana y/o área urbanizada, contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente.

ARTICULO 3 Además de las disposiciones reglamentarias aquí establecidas se deberá observar lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo vigente que define: Las normas y criterios técnicos aplicables, para regular y controlar el aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas, predios y fincas contenidas en su área de aplicación. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda. El Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano de Zapopan, Jalisco, Código Urbano para el 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 municipal con la asesoría, revisión de proyectos y supervisión de obras, en el cumplimiento de la normatividad aplicable; debiendo reportar a la autoridad competente cualquier incumplimiento a estos.
- B. Autorizar, suspender, restringir, condicionar o prohibir la continuidad de una obra cuando la ejecución sea diferente a lo establecido en la autorización.
- C. Solicitar a las autoridades proceder conforme a sus atribuciones cuando se detecte alguna irregularidad conforme a los reglamentos de su competencia.
- D. Las facultades del Comité de Construcción establecidas en este reglamento 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 3 tres profesionistas de Arquitectura o Ingeniería Civil, 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 por la Asociación.

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 analizar, fundamentar y sugerir en relación con estos, cuando el Ayuntamiento convoque a la consulta pública correspondiente, 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, de acuerdo con el uso señalado en el Plan Parcial de Desarrollo.

A. En los casos en que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente se consigne el uso de suelo Habitacional Unifamiliar, en cualquiera de sus densidades, se podrá construir una sola vivienda por lote.

B. En los casos en que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda, contemple el uso de suelo plurifamiliar, la cantidad de viviendas a desarrollar será aquella que señale el índice de edificación correspondiente conforme al propio Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda.

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

ARTÍCULO 13. COMERCIAL Y SERVICIOS

Conforme a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se destina para uso comercial y de servicios la manzana 22 veintidós A y el Centro Comercial existente, ubicado en la manzana 14 catorce, El Cortijo, el Club de Golf y el Colegio Alemán, debiendo sujetarse a la autorización previa de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. el giro 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 propuesta de subdivisión solicitada, las fracciones resultantes deberán tener la superficie y frente mínimo que señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda conforme al Dictamen correspondiente emitido por la autoridad municipal.

B.- En los predios que conforme al Plan Parcial de Desarrollo vigente y al presente reglamento, se solicite realizar subdivisiones, condominios, relotificación, urbanizaciones y/o redensificación 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 aportar a la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. las cuotas correspondientes, mismas que serán fijadas 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 Urbano correspondiente como plurifamiliar, 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 estos a la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C., asimismo, deberán de entregar a esta última, una copia del acta de la asamblea donde designen a su representante legal, debiendo actualizar dicho documento en cada cambio de mesa directiva. 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 el Código Urbano para el Estado de Jalisco, la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C., como organismo operador de los servicios, deberá estar presente en el acto de entrega-recepción de las obras correspondientes a los condóminos, debiendo entregar el urbanizador a la Asociación una copia de las evidencias de los trabajos realizados en dicho condominio para efectos de integrar un expediente para futuras consultas. Dicho expediente incluirá los resultados de las pruebas de presión, hermeticidad, conducción o lo que proceda conforme a la norma en materia, tratándose de los servicios de agua potable. Así mismo, se entregarán una copia de los planos de las redes de servicios tales como: red eléctrica, líneas de drenaje, y de todas aquellas acciones urbanísticas que se hubiesen ejecutado en el predio. Será responsabilidad de cada condominio la operación y mantenimiento de sus redes y servicios internos, así como de sus áreas comunes.

D. Los condominios deberán tener tomas de agua individuales por cada una de las unidades privativas, así como tomas independientes para sus áreas comunes de acuerdo con el proyecto previamente autorizado por el Comité de Construcción; 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 Urbano correspondiente.

F. URBANIZACIONES: se entiende como urbanización la introducción de infraestructura en un predio, dentro del polígono geográfico del fraccionamiento Bosques de San Isidro, para lo cual se deberá presentar la siguiente documentación para su revisión y en su caso autorización:

- Proyecto de integración urbana.
- Proyecto geométrico de urbanización.
- Proyecto ejecutivo de urbanización.

ARTÍCULO 16. UTILIZACION DEL SUELO

A. Queda prohibido cualquier tipo de 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, como espacio verde, abierto y recreativo, quedando sujeto a lo consignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

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 Y RESTRICCIONES

A. Las restricciones frontales y laterales que limitan la construcción en un predio son establecidas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano publicado por el Ayuntamiento de Zapopan y definidas para cada predio a través del Certificado de Alineamiento que emite la autoridad municipal correspondiente.

El área afectada por las restricciones frontal, lateral y posterior será utilizada exclusivamente para jardín y/o espacios abiertos, por lo que, en consecuencia, se prohíbe cualquier edificación o invasión de cualquier tipo.

B. En las áreas de restricción frontal y laterales sólo se permitirán plantas de ornato, 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 con 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 restricciones se tomarán a partir del límite de propiedad 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 restricción 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 con 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 restricciones serán de conformidad a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 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 restricciones, estos techos no se cubrirán con muros ni pretilas u otro elemento constructivo decorativo que impidan la visual de los mismos, se excluyen de las superficies inclinadas las cúpulas, cubiertas alabeadas, bóvedas de cañón o similares. Podrán autorizarse variaciones a este estilo por parte del Comité de Construcción, siempre y cuando los proyectos se integren de manera armónica al Fraccionamiento y a su estilo predominante. Queda estrictamente prohibido la instalación de terrazas y/o construcciones techadas sobre la azotea, utilizando este espacio solamente para instalaciones de servicios.

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, se podrá modificar hasta el 60% del total de la superficie del terreno para conservar parte de la conformación natural del mismo. Para efecto de cualquier modificación, se deberá presentar el levantamiento topográfico georreferenciado y el plano de plataformas de desplante, respetando invariablemente cauces, arroyos naturales y el arbolado existente.

Queda estrictamente prohibido alterar la topografía de las restricciones laterales y posteriores, únicamente se considerará la adecuación con escalinatas o en caso de que

la pendiente del terreno sea mayor al 25%, se considerarán excavaciones o rellenos no mayores a 3 metros, previa revisión por parte del Comité de Construcción.

En caso de que el terreno a intervenir cuente con cauces fluviales y/o pluviales (intermitentes o permanentes), sin excepción se deberá tramitar el dictamen técnico correspondiente, emitido por parte de la autoridad competente. En caso de que la autoridad emita un dictamen donde no se declare como cauce federal, se estará a lo que disponga el Comité de Construcción que podrá solicitar los estudios y/o proyectos necesarios para la autorización de dicho proyecto.

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 de 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 total construida (coeficiente de utilización del suelo) deberá ser 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 sometido 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 hasta el vértice superior de los techos inclinados o pretilas en el caso de techos planos, desde el nivel natural del terreno original, incluyendo los muros o pretilas que oculten tinacos o cualquier otro equipo colocado en azoteas.

F. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se prohíben construcciones de tipo provisional formando parte de las viviendas o como un área accesorio 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 relativa a la reja.

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. Las rejas o cancelas deberán abrir hacia el interior de la propiedad, o bien, ser corredizas para evitar obstruir las banquetas o vialidades.

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.

Dicho proyecto contendrá las especificaciones técnicas y de acabados correspondientes, procurando que estos tengan la menor altura posible, con objeto de no impactar el paisaje. Se deberán cubrir con especies vegetales tales como: helechos y enredadera, especificar la ubicación de lloraderos y el manejo de cargas hidrodinámicas pluviales.

Se evitará que estos escurran hacia propiedad privada. El cálculo de dichos muros deberá estar avalado por un especialista en la materia, siendo responsabilidad del propietario la estabilidad estructural del mismo. Así mismo, deberán tramitar la licencia correspondiente ante al Ayuntamiento de Zapopan.

I.SOTANOS

Para efectos de evaluar la autorización de sótanos o, en su caso, la excavación para la construcción de áreas utilizables y/o habitables bajo la rasante natural del terreno, el interesado deberá presentar el correspondiente cálculo estructural y estudio de mecánica de suelos avalados por un perito en la materia, además de presentar un documento que deslinde de responsabilidad a la Asociación y/o terceros, por inundación o escurrimiento de agua que pudiese presentarse, ya sea superficial o por infiltración. Del mismo modo, presentará un responsiva y un seguro de responsabilidad civil que proteja a los vecinos colindantes ante algún posible daño derivado de la actividad de cortes y modificación del terreno natural.

Como cota máxima se permitirá solamente la excavación a 4 metros bajo la rasante natural del terreno, incluyendo cimentación y losas, dicha cota es para la conservación de corriente freáticas y/o infiltraciones subsuperficiales, siendo responsabilidad del propietario la estabilidad estructural del mismo.

J. ARBOLADO

Los proyectos deberán de respetar la mayor parte de capa vegetal y arbolado natural del terreno. En el caso extremo de requerir retirar arbolado, se deberá recabar el permiso correspondiente por parte del H. Ayuntamiento de Zapopan, así como la anuencia del Comité de Ecología de la Asociación de Colonos.

En caso de que la Asociación de Colonos Bosques de San Isidro A.C. otorgue el visto bueno, el interesado deberá reponer la biomasa retirada, con independencia de la reposición que deba realizarse ante el Ayuntamiento. Para cálculos de la reposición se considerará un volumen equivalente a la biomasa retirada y los servicios ambientales de la misma. Las características y especies de la reposición serán determinadas por el comité de construcción y/o ecología, mediante criterios y metodología técnica quienes definirán además de la cantidad y especies de arbolado, el lugar y fechas para las acciones de reforestación, procurando que esta maximice sus posibilidades de supervivencia y documentando en el expediente de la obra dicho proceso.

K. JARDINES

Debido al cambio climático y para optimizar el consumo de agua, los proyectos de jardinería deberán de respetar la mayor parte de capa vegetal y arbolado natural del terreno, en caso de contemplar la instalación de jardines con otras características, estos deberán ser primordialmente con elementos de bajo consumo de agua y solo en una porción del terreno que sea acorde a la dotación de agua que le corresponde al predio para uso de riego a fin de evitar sobreconsumos.

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 dependencia correspondiente. 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 deberá 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.

El colorido a utilizar en el exterior de las construcciones nuevas deberá ser expuesto al Comité de Construcción de Colonos de Bosques de San Isidro mediante una representación gráfica-digital (render), para su valoración y procurando que esta se integre de manera armónica con el entorno de las viviendas de su entorno.

Las casas construidas actualmente cuando requieran repintado deberán apegarse a la gama de colores descrita en este capítulo.

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 láminas 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 restricción, y tendrán que tener una separación mínima del límite de propiedad de 1.50 metros (un metro con cincuenta centímetros) como mínimo.

E.- ALUMBRADO EXTERIOR. El alumbrado exterior en las áreas de restricción, 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 con el Reglamento de Convivencia Vigente de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro, A.C. Es obligación del propietario instalar el correspondiente número oficial asignado por el H. Ayuntamiento, en el exterior de la propiedad, de manera visible.

G. MOBILIARIO EXTERIOR. Queda prohibida la instalación permanente de cualquier tipo de mobiliario en el área de restricción 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, transparente o levemente entintados, se prohíben vidrios reflecta

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 biodigestor 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 cálculo 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 estas. Queda estrictamente prohibido cualquier escurrimiento, encauzamiento o vertido de aguas residuales en propiedad municipal y/o privada, en caso de detectarse estas acciones se dará parte a la autoridad en materia.

2.- Adicionalmente se construirá un sistema de drenaje exclusivo para agua pluvial, mismo que descargará en uno o más pozos de absorción siempre y cuando el tipo de suelo permita la infiltración del líquido en el subsuelo, caso contrario los pozos tendrán que ser omitidos y proyectar un sistema de reutilización de agua pluvial o drenaje pluvial que no perjudique a los vecinos o a la infraestructura del Fraccionamiento.

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/cm².
4. Se prohíbe conducir las demasías de pozos de absorción a las redes de drenaje sanitario
5. Los proyectos de manejo y tratamiento de aguas residuales deberá recabar el visto bueno de la Dirección de Medio Ambiente del Municipio de Zapopan o de la dependencia que corresponda según sea el caso.

B.- SUMINISTRO ELECTRICO.

- 1.- El propietario deberá contratar ante la C.F.E. el servicio de energía eléctrica y exhibir el contrato correspondiente ante la Asociación, antes de iniciar con los trabajos de construcción.
- 2.- No se permitirán conexiones irregulares o sin contrato, ya que esta acción será reportada a la C.F.E. y la obra será suspendida en tanto no se subsane lo anterior.

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 el proyecto ejecutivo de estos elementos para autorización por parte del Comité de Construcción.

Si el terreno es mayor a 600 metros cuadrados, la alberca deberá quedar construida fuera del área de restricciones establecidas en su certificado de alineamiento. Si la alberca será construida después de haber edificado la vivienda se tendrá que tramitar licencia de construcción conforme el reglamento de construcción del municipio de Zapopan.

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. Por la topografía del fraccionamiento queda prohibido su instalación en azoteas para evitar impactos visuales a los vecinos.

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.

En el caso de las cubiertas de cajones de estacionamiento, no podrán invadir las restricciones consignadas en el certificado de alineamiento y el área municipal, de conformidad a lo estipulado en el Plan Parcial de Desarrollo vigente)

Queda prohibido la instalación de portones o cualquier elemento que impida paso de fauna. Toda propuesta para puertas exterior o ingresos de cochera deberá ser presentado en el plano de permiso para su evaluación por el Comité de Construcción. Queda prohibido que los portones se abatan hacia el exterior y/o propiedad municipal, lo anterior con la finalidad de proteger el paso peatonal y/o vehicular.

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.

I. BANQUETAS

Cuando la banqueta sea modificada para generar una rampa de ingreso a un estacionamiento particular, no deberá de modificarse una superficie mayor a un tercio del total del ancho de banqueta, y en ningún caso la banqueta podrá ser menor al ancho de la banqueta colindante existente. Por ningún motivo se puede modificar la pendiente de origen de la banqueta, ni adecuar escalones, abultamientos, ni sobrepasar la altura colindante existente de la banqueta con respecto al nivel de rodamiento de la calle.

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. Presentar el listado de documentos proporcionado por el Departamento de Construcción de la Asociación donde el propietario y constructor manifiestan el conocimiento y aceptación del presente reglamento, así como el ingreso a la obra por parte de la supervisión en horario laboral.

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, se deberá presentar dictamen de Trazos, Usos y Destinos del Suelo, conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente, emitido por la entidad responsable del Ayuntamiento de Zapopan.

C. Presentar copia del anteproyecto o archivo digital conteniendo:

1.- Ubicación del terreno conteniendo medidas de linderos de escritura, colindancias, sección a la que pertenece, número de lote, y nombre de calle, derecho de vía municipal, si hubiese alguna duda sobre estos datos, se podrá consultarlos con el Departamento de Construcción de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C.

2.- Plano(s) a escala legible 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, procurando no emplear módulos mayores a tres metros de altura a partir de la rasante natural del terreno.

-Planta de arbolado existente, indicando los árboles a derribar, especie, tamaño aproximado de copa, diámetro de tronco a una altura de 1.3 con respecto a la raíz, y estado del mismo, 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 las restricciones emitidas conforme al Certificado de Alineamiento emitido por la autoridad municipal, 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.

D. Renders impresos a color tamaño carta (Frontal, posterior y aéreo)

E. Para toda remodelación o ampliación, 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.

F. 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 autoridad responsable 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.

G. Para construcciones nuevas se deberá presentar un archivo digital con el video de un vuelo en dron previo a cualquier intervención al terreno, donde se aprecia la cantidad de árboles, pendientes, fincas vecinas, vialidades etc. Al cierre de la obra se debe presentar un video con los trabajos finalizados para validar el cumplimiento de los mismos y el respeto al entorno.

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 0.40 cero punto cuarenta salarios mínimos generales diarios vigentes, por cada metro cuadrado de construcción.

C. Copia de identificación oficial vigente del propietario del predio

D. Copia del alineamiento y número oficial, copia de licencia de construcción y del recibo de pago por el concepto anterior, y en caso de requerirse, copia del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos.

E. Copia del proyecto autorizado por la(s) autoridad(es) responsable(s) y el visto bueno de Comité de Construcción, firmado por el Director Responsable de Obra.

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 mil salarios mínimos generales diarios vigentes, 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.

Contratar un seguro de obra y/o responsabilidad civil por un valor mínimo de 500 mil pesos a favor de la Asociación de Colonos de Bosques de San Isidro A.C. que garantice posibles daños ocasionados a terceros producto de la edificación de su proyecto.

H. Copia del contrato del Baño portátil.

I. Copia de los reglamentos de construcción y convivencia firmados por el colono propietario.

J. Formato de compromiso de cuidado de árboles firmado por el colono el cual será proporcionado por el Departamento de Construcción.

K. Renders impresos a color.

L. El Constructor o propietario dejará además como garantía un depósito del importe de 200 doscientos salarios mínimos generales diarios, 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 autoridad municipal responsable.

M.- 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.

N.- Copia de identificación y registro vigente del Director Responsable de Obra.

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. Las maquinarias deberán sujetarse al horario establecido en el reglamento de convivencia. 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 en las calles.

En caso de determinarse por la Asociación un horario especial de trabajos con maquinaria, a solicitud de los vecinos colindantes y para aminorar las afectaciones, se le solicitará al propietario y/o constructor ceñirse al mismo.

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 las autoridades responsables, según sea el caso.

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, escombros, maquinaria, cualquier otro insumo o actividad relativa a la obra.

H. La velocidad máxima para circular en el fraccionamiento en las avenidas Bosques de San Isidro Sur es de 40 km/h, en Bosques de San Isidro Norte, será de 30 km/h treinta kilómetros por hora en el resto de las vialidades la velocidad máxima es de 20 km/h.

Los vehículos materialistas al estar obligados a circular a baja velocidad, deberán dar prioridad de paso al resto de los vehículos orillándose a su derecha para brindar el paso. En el caso de las curvas deberán circular siempre por el carril de baja velocidad. El constructor será responsable solidario de los desperfectos y daños que generen las unidades y vehículos que contraten, así como de las maniobras que estos realicen, por lo que procuraran solicitar el ingreso de vehículos en buenas condiciones mecánicas.

I. Para solicitar el ingreso de vehículos de carga pesada que transporten maquinaria, estructuras etc. transportadas en cama baja o cualquier vehículo con más de un eje en la parte posterior, el proceso será el siguiente:

Elaborar con anticipación una carta dirigida al Comité de Construcción de Colonos de Bosques de San Isidro con la siguiente información:

1. Modelo y tipo de maquinaria
2. Uso que se le dará a la misma dentro del fraccionamiento
3. Características del vehículo que transportará dicha maquina hasta el lote destino.
4. Carta manifiesto del mantenimiento de la máquina, exponiendo donde, como y cada cuando se depositarán los aceites que pueda generar la maquina en su mantenimiento periódico.
5. Anexar una copia de la póliza de seguro vigente del transporte.
6. Anexar un croquis, donde se grafique el trayecto de ingreso y salida del vehículo, así como la hora y fecha de la maniobra.
7. Unidad piloto, señalamientos.

Una vez entregada toda la información requerida, el departamento de construcción valorará la ruta de ingreso y egreso del transporte, analizando estado de la carpeta de rodamiento, instalaciones de infraestructura, arbolado etc.

Posteriormente se le entregara una respuesta por escrito con observaciones o con el visto bueno para el ingreso de los vehículos solicitados.

Se recomienda visita previa del conductor del vehículo para la valoración de las dimensiones y rutas, así como el día del evento contar con personal extra para realizar movimiento en caso de ser necesario de líneas eléctricas, de teléfono o ramas.

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. En caso de que el material o escombros no se encuentre debidamente confinado o resguardado, o bien, que afecte a los vecinos o la imagen del Fraccionamiento, se solicitará el retiro de este, aunque sea en volúmenes menores a 7 metros cúbicos. En caso de no acatar esta indicación se realizará el retiro con cargo al depósito en 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. Es responsabilidad de cada obra resguardar adecuadamente sus materiales y equipos, ya que la Asociación no será responsable por robo, daños o ningún tipo de responsabilidad asociada a la misma.

M. Se deberá mantener limpio de hierbas y materiales inflamables alrededor de la propiedad con un guardarraya 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 esta, con una programación de limpieza mínimo de dos veces por semana.

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 esta.

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.

Debido a que los residuos de las obras son considerados por la reglamentación estatal en la materia, como "residuos de manejo especial", su disposición final es responsabilidad de cada obra. Por lo que deberán contratar el servicio de recolección correspondiente ante una entidad autorizada por SEMADET.

P.- Asimismo se tendrá por obra un mínimo de dos tambos de 200 litros cada uno para almacenar agua, los cuales deberán tener las medidas necesarias para evitar la propagación de zancudos, moscos, etc.

Q. Se dispondrá en cada obra de una parrilla de gas L.P. o eléctrica para calentar los alimentos de los trabajadores, se prohíbe el uso de fogatas debido al riesgo de incendios.

R. Al comienzo de la obra el constructor deberá colocar en el perímetro del terreno malla-sombra con una densidad del 60% o cualquier medida de mitigación que el comité considere, a modo de barrera visual comprometiéndose el constructor a mantenerla en optimo estado, bodega para trabajadores, desplantar una plataforma para recibir el baño portátil y material.

S. Se prohíben excavaciones o daños a la carpeta asfáltica, adoquín o empedrado sin autorización de la Asociación. En caso de detectarse cualquier trabajo de este tipo sin la autorización correspondiente, la obra será suspendida por el tiempo que dictamine el comité de construcción. Lo anterior sin menoscabo de la reparación del daño generado hacia el Fraccionamiento y/o terceros.

T. El constructor deberá programar sus horarios para colado y armado de estructuras dentro del horario permitido por este reglamento. En caso extraordinario, de requerirse una extensión de horario por motivos de contingencia, el encargado deberá hacer la petición a la Asociación. Se realizará un cargo fijo por cada hora de trabajos fuera del horario permitido en este reglamento conforme al tabulador anexo.
Se prohíbe colar los sábados.

U. En el caso de faltas graves al presente reglamento, el Comité de Construcción podrá suspender las obras en tanto no se tengan las condiciones de seguridad y cumplimiento a los reglamentos de la Asociación y/o el Municipio, con independencia de las sanciones económicas a las que se pueda hacer acreedora la obra.

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, dicha cuota será proporcional de manera bimestral hasta concluir la obra

B.- En caso de requerirse un plazo adicional a los 720 días de validez de la licencia que otorga la licencia de construcción del municipio de Zapopan, se le notificará al constructor y se le dará un plazo de una semana para tramitar la prórroga de la licencia ante el Ayuntamiento. En caso de no acreditar dicho trámite la obra será suspendida en tanto no sea actualizada y presentada la documentación que acredite esta circunstancia ante la Asociación.

C.- 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.

ARTICULO 26.- FINALIZACIÓN DE OBRA.

A. Para efectos de dar por concluida la construcción y proceder a su alta como domicilio habitado se deberá presentar a la Asociación copia del trámite de habitabilidad del municipio de Zapopan, la lámina de construcción, copia del recibo del depósito en garantía para solicitar la devolución del mismo y completar el formato para la devolución del depósito en garantía.

B.- En caso de habitar la vivienda omitiendo cualquiera de los documentos o procesos mencionados, el depósito en garantía no será devuelto hasta finalizar la totalidad de los trabajos de construcción, ni se otorgará el visto bueno para la baja de la fianza de construcción.

CAPITULO VI.

TABULADOR DE SANCIONES

Las violaciones al presente reglamento serán sancionadas de conformidad al siguiente tabulador de sanciones. En el caso de que se imponga una sanción a cualquier obra, esta deberá ser notificada de manera escrita o bien en los canales digitales en los datos de contacto registrados para tal efecto. Una vez notificada la sanción, se tendrá el derecho de audiencia y replica, en el cual se otorgará la oportunidad al infractor de resarcir el daño o presentar los medios que acrediten que se ha regularizado la conducta o daño ocasionado. Será facultad del Comité de Construcción o en su caso del Consejo Directivo, ratificar, modificar o dejar sin efecto las sanciones previstas en el presente reglamento, siempre y cuando se acaten oportunamente las indicaciones y/o modalidades de reparación del daño, asentando para ello la debida constancia fundada y motivada que conlleve a una resolución en este sentido y procurando en todo momento el interés superior de la comunidad y respeto al entorno.

TABULADOR DE SANCIONES				
Nº	Conducta	Fundamento	Tipo de sanción	Monto o medida
1	Iniciar obra sin autorización del Comité de Construcción ni licencia municipal	Art. 23	Suspensión inmediata de obra + multa	100 UMA
2	Modificar el proyecto sin autorización del Comité	Art. 20 A	Suspensión de obra hasta regularización	50 UMA
3	Trabajar fuera del horario permitido	Art. 24 A	Multa por jornada excedida	20 UMA por hora excedida
4	Trabajar en días feriados	Art. 24 B	Multa	25 UMA
5	No contar con baño portátil o no mantenerlo limpio	Art. 24 N	Multa + suspensión hasta regularizar	15 UMA
6	Ocupar vía pública con materiales, escombros o maquinaria	Art. 24 G	Multa y retiro con cargo al fondo de garantía	30 UMA
7	Dejar escombros o residuos sin retirar	Art. 24 J y O	Retiro con cargo al depósito de garantía + multa	20 UMA
8	Cortar árboles sin autorización o donación correspondiente	Art. 19 B y 24 U	Multa + reposición forestal obligatoria	100 UMA
9	No instalar malla sombra o mantenerla en mal estado	Art. 24 R	Suspensión temporal hasta corregir	10 UMA
10	Desperdicio de agua potable o vertido indebido de aguas residuales	Art. 21 A y 24 U	Multa + suspensión de obra	50 UMA
11	Introducir bebidas alcohólicas o drogas a la obra	Art. 24 F	Expulsión de personal + multa	25 UMA
12	Daños a vialidades, banquetas o infraestructura	Art. 24 Ñ	Reparación obligatoria + multa	50 UMA + costo de reparación
13	Excavación sobre la carpeta asfáltica sin permiso	Art. 24 S	Suspensión inmediata + reparación	80 UMA
14	No contar con fianza o seguro de obra vigentes	Art. 23 G	Suspensión de trámite o de obra	50 UMA
15	Rebasar el plazo de 720 días sin prórroga de licencia	Art. 25 B	Suspensión hasta actualizar licencia	30 UMA
16	No presentar certificado de habitabilidad al finalizar obra	Art. 26	Retención del depósito de garantía	Retención total
17	No retirar construcciones provisionales o materiales al concluir obra	Art. 24 K	Retención del depósito + multa	15 UMA
18	Uso indebido de terrenos colindantes sin permiso	Art. 19 C	Suspensión de obra + multa	20 UMA
19	Falta de respeto a restricciones (frontal, lateral, posterior)	Art. 18 A-F	Multa + obligación de demoler lo indebido	100 UMA
20	Instalar portones o rejas que impidan paso de fauna o invadan vía pública	Art. 21 F	Multa + retiro obligatorio	30 UMA
21	Colocar anuncios o lonas fuera de norma	Art. 20 F	Multa y retiro	10 UMA
22	No cumplir con separación de residuos o depósitos visibles	Art. 21 H y 24 O	Multa + suspensión de recolección	10 UMA
23	Reincidencia en faltas al reglamento	Art. 24 U	Suspensión de obra y reporte al Consejo	Según gravedad
24	Por niveles de música o ruido fuera de lo permitido	Art. 24 F	Multa y suspensión en caso de reincidencia	10 UMA
25	Invasión o modificación sin permiso de la autoridad de cuerpos de agua	Art. 19 B	Multa y suspensión hasta la presentación del permiso oficial	200 UMA

NOTA: LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y TABULADOR SERA RESUELTO POR EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y/O EL CONSEJO DIRECTIVO