

Jorge Eduardo González Arana, Presidente Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, hago del conocimiento a los habitantes del mismo, que en cumplimiento de las obligaciones y facultades que me confieren los artículos 42 fracción IV y V, y 47 fracciones I y V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, informo:

Que el **HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO**, en Sesión Ordinaria Número 78, celebrada el 28 veintiocho de noviembre de 2014, ha tenido a bien expedir el siguiente:

### **ACUERDO NÚMERO 620-2012/2015**

**ÚNICO.-** Se aprueba en lo general y en lo particular el Reglamento de Construcción del Régimen de Condominio del Desarrollo Colinas del Bosque, el cual corresponde a la Etapa 3, del Plan Parcial del Desarrollo Colinas Residencial del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

### **REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DEL DESARROLLO COLINAS DEL BOSQUE, EL CUAL CORRESPONDE A LA ETAPA 3, DEL PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO COLINAS RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

#### **1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- 1.1.** El Reglamento de Construcción que regirá es el del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, siguiendo lo estipulado en el Plan Parcial de Colinas Residencial y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.
- 1.2.** El anterior se complementará con el Reglamento de Construcción Interno de Colinas del Bosque.

La observación y vigilancia en el cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento del Condominio, estará a cargo del Comité de Construcción y del Supervisor de Obras y Proyectos, este último deberá ser externo y será necesario obtener por parte de éstos la aprobación correspondiente de los Proyectos a realizarse en el Condominio.

### **REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DEL DESARROLLO COLINAS DEL BOSQUE, EL CUAL CORRESPONDE A LA ETAPA 3, DEL PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO COLINAS RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO**

**1.3. La *aprobación de los proyectos* estará sujeta a:**

- a) Tener al corriente las Cuotas de Mantenimiento y Cuotas Extraordinarias.
- b) La suscripción de una Depósito en garantía a favor de Colinas del Bosque por parte del propietario, esta será por el tiempo y el monto que la Comisión de Construcción determine, y garantizará el apego y fiel cumplimiento de los Reglamentos; ésta deberá ser entregada en la Administración del Condominio, de lo contrario no se le entregarán los planos autorizados por el Comité.
- c) Cubrir el Depósito en Garantía de Obra por daños menores a favor del Condominio, en la Administración.
- d) El propietario deberá cubrir por concepto de Supervisión y Vigilancia una Cuota que será determinada por el mismo Comité a fin de recibir sus planos de construcción autorizados.

**1.4.** El propietario autoriza al Comité de Construcción, a realizar las inspecciones y/o mediciones que sean necesarias a lo largo de la construcción para verificar el cumplimiento del presente Reglamento y el apego al proyecto previamente autorizado. Cualquier anomalía del proyecto, se suspenderán los trabajos de la obra en cuestión.

**1.5.** Los condóminos no podrán emprender, ni realizar ningún trabajo aún con carácter preliminar (trazo, nivelación, excavación, movimientos de tierra, cimentación o bardeo), sin antes obtener la autorización correspondiente por parte del Comité de Construcción, el Supervisor de Obras y Proyectos, y en su caso por la Administración del Condominio.

**1.6.** Una vez entregados los planos (completos) del proyecto, el Comité de Construcción dispondrá de 15 (quince) días, para su revisión, e informará al propietario a través de la Administración si el proyecto cumple con el presente Reglamento, o le indicará en su caso qué modificaciones deberán realizarse al proyecto para la autorización del mismo; en este lapso se realizará el deslinde del terreno en cuestión por parte del Fraccionador.

**1.7.** Al iniciar la obra, y durante todo el tiempo que se prolongue la misma, el condómino y/o responsable de la obra, está obligado a registrar ante el Condominio a cada una de las personas que trabajaran durante el transcurso de la construcción, y cada trabajador debe presentar identificación con fotografía para su registro diario, en la caseta de vigilancia.

**1.8.** El condómino, está obligado a contratar el servicio de suministro de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad; por lo que queda estrictamente prohibido realizar conexiones provisionales y/o clandestinas a la red general, registros o postes de alumbrado interiores o exteriores; a

demás deberá considerar que para la instalación del medidor definitivo, la base del mismo deberá localizarse a una altura de 1.20 mts. sobre el nivel de piso terminado; misma que debe ubicarse en el muro frontal de identificación, el cual contendrá el número interior.

## 2. REGLAMENTOS DE USO DE SUELO.

- 2.1. El C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) será de 0.70 como máximo y el C.U.S. (Coeficiente de Uso de Suelo) de 1.4, es decir, que la superficie a desplantar de cada lote no será mayor al 70% de la superficie total del lote. La superficie construida no deberá exceder del 140% de la superficie total del terreno.
- 2.2. Se autoriza únicamente la construcción de casas unifamiliares, y se contemplará solo la edificación de una vivienda por lote o unidad privativa, en ningún caso se autorizará la subdivisión de lotes.
- 2.3. Se tendrá como máximo dos niveles y una altura máxima de 8.00 mts. tomados éstos a partir del nivel más alto del machuelo, hasta el punto más elevado de los pretilos
- 2.4. No se permitirá la construcción de terrazas y/o patios techados (solarium) con policarbonato, en terceros niveles de los proyectos.

## 3. REGLAMENTOS DE PROYECTO.

- 3.1. Las servidumbres o limitaciones de dominio a contemplarse en el proyecto, serán señaladas en el plano individual que se anexará al contrato, las cuales deberán ser autorizadas por la Dirección de Obras Públicas de Tepatitlán, mediante la solicitud de alineamiento y número oficial.
- 3.2. Cada unidad privativa deberá respetar las siguientes servidumbres:
  - Frontal (calle) 4.00 mts.
  - Trasera 3.00 mts.
  - Lateral en esquinas 2.00 mts.
- 3.3. En la **servidumbre frontal** sólo se podrán colocar plantas de ornato y pasto. Únicamente la cochera hasta 2.00 mts. del machuelo y el ingreso peatonal, podrán tener un recubrimiento tal como cantera, adoquín, etc., el resto deberá ser área verde, si quisiera el propietario continuar el piso elegido

hasta el machuelo, tendrá que entregar un escrito al Comité de Construcción haciéndose responsables de arreglar el mismo, si se requiriera abrir por algún problema de instalaciones que surgiere.

Se permitirá el uso de rampas o escalones de acceso, a partir de 2.00 mts. del machuelo, la distancia entre uno y otro punto, deberá quedar libre de obstáculos o desniveles, quedando prohibida la construcción de cualquier tipo de verja o cancel.

- 3.4.** La **servidumbre lateral de esquinas** y **posterior** tendrá que estar libre de elementos techados, pérgolas, barda, etc.
- Se podrán construir albercas siempre y cuando estén separadas cuando menos 1.00 mts. del limite de la propiedad, debiendo tener un sistema de recirculación y filtrado de agua, y su desagüe descargará en el pozo de absorción.
  - Quedan expresamente prohibidas las bardas en servidumbre frontal, No habrá *barda lateral* que esté en limitación de dominio en servidumbre frontal, la *barda trasera* tendrán una altura máxima de 2.50 mts.
  - Sobre la servidumbre lateral de las esquinas se podrán colocar únicamente huellas peatonales como andador. No podrán modificarse las características y diseño de la barda colindante con la Av. De las Estrellas y Av. Luis Donaldo Colosio.
- 3.5.** Para la colocación de antenas parabólicas, se requiere la autorización del Comité de Construcción, teniendo que estar éstas en la parte posterior de la casa y a nivel de terreno, además de estar ocultas desde cualquier punto de vista de la calle.
- 3.6.** Los techos deberán ser planos acorde a los estilos arquitectónicos actuales. Cualquier otra propuesta tendrá que ser evaluada por el Comité de Construcción.  
Los voladizos o cornisas tendrán un máximo de 0.80 mts. sobre las servidumbres marcadas en el punto 3.2 de este Reglamento.
- 3.7.** Sólo se podrán construir casas habitación cuya calidad esté en armonía con la arquitectura del conjunto, de suerte que la construcción, materiales, acabados, uso de colores y elementos decorativos complementarios, no lesionen el concepto integral desde el punto de vista visual.  
Los colores de las fachadas deberán ser neutrales y previamente someterlos a la consideración del Comité de Construcción.

- 3.8.** Los patios de servicio y las instalaciones conexas, como tendederos y lavaderos, deberán estar totalmente ocultos a la vista.
- 3.9.** La instalación de tinacos, tanques de gas, calentadores u otros equipos, deberán cubrirse con muro perimetral o setos según sea su caso, esto para evitar que queden expuestos visualmente.  
Cada lote tendrá un medidor de agua que será pagado por el condómino, para determinar el consumo de agua de cada propietario.
- 3.10.** Los sistemas de drenaje se dispondrán por separado.
- La red de aguas pluviales no podrá recibir las aguas negras de baños, cocinas, sanitarios, lavaderos y demás servicios de interiores.
  - Todas las aguas pluviales provenientes de azoteas, patios, áreas ajardinadas, etc., deberán canalizarse a pozos de absorción o a las vialidades correspondientes.
  - El Comité de Construcción determinará el número de pozos de absorción a utilizarse en caso necesario.
  - Las líneas de descarga deberán ser de PVC o algún material autorizado por el ASTEPA, quedando prohibida la utilización de tubería de cemento o similar.
  - Se deberá contar con un registro sanitario para la instalación de drenaje, antes de la conexión a la red colectora.
  - Las fuentes, depósitos de agua recreativos, etc., descargarán en el pozo de absorción.
- 3.11.** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, gas, teléfono, TV, etc., deberán ser ocultas desde cualquier punto de vista y no podrán estar ubicadas dentro de la servidumbre.
- 3.12.** Todas las casas deberán de contar con espacio para dos autos como mínimo, dentro de los límites del terreno y dejando libre como mínimo 2.00 metros, a partir del machuelo; sin embargo, la servidumbre lateral interior podrá permitir el estacionamiento de más autos al descubierto (únicamente huellas, y quedando concentradas dichas áreas de estacionamiento).
- Las cocheras son exclusivas para autos, quedando prohibido almacenar muebles, instrumentos de taller, tambos y demás útiles usualmente depositados en cocheras.
  - Dentro de las cocheras se podrán estacionar únicamente vehículos ligeros de uso privado o recreativos, quedando prohibidos los vehículos de 3 toneladas o de más capacidad.

#### **4. REQUISITOS PARA PODER INICIAR UNA OBRA DENTRO DEL CONDOMINIO.**

- 4.1. Estar al corriente con las Cuotas de Mantenimiento del Condominio.
- 4.2. Contar con una letrina para el uso sanitario de los trabajadores.
- 4.3. Contratar con la Comisión Federal de Electricidad el suministro de energía eléctrica, y proporcionar una copia del contrato a la Administración.
- 4.4. Tener realizados los Depósitos en Garantía de Obra a favor del Condominio, en la Administración.
- 4.5. Entregar a la Administración, 1 Juego de Planos originales autorizados por la Comisión de Construcción y por Obras Públicas; así como copia de la Licencia de Construcción, otorgada por Obras Públicas y copia del pago de la misma.
- 4.6. Al iniciar la obra, y durante todo el tiempo que se prolongue la misma, el condómino y/o responsable de la obra, está obligado a registrar ante el Condominio a cada una de las personas que trabajaran durante el transcurso de la construcción, y cada trabajador debe presentar identificación con fotografía para su registro diario, en la caseta de vigilancia.

#### **5. RESTRICCIONES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.**

- 5.1. Cada construcción deberá contar con una letrina para el uso sanitario de los trabajadores que laboren en ella, la cual deberá quedar cubierta por lámina o ladrillo en sus muros y techo. Esta se retirará al término de la obra o al tener un área adecuada para suplirla en el interior de la finca.
- 5.2. Únicamente se autorizará el ingreso de 01 (Uno) vehículos de trabajadores, durante el proceso de ejecución de la obra; los proveedores dispondrán máximo de 15 minutos para ingresar al Condominio y descargar o entregar el material en el lote que corresponda.
- 5.3. No se autorizará, en terrenos de terceros la descarga de materiales, escombros, ni la instalación de construcciones provisionales o bodegas, sin la autorización previa y por escrito del propietario. Se comprometerá el usuario a que una vez terminada la obra, limpiará totalmente el terreno y repondrá el pasto que haya sido afectado; dejando el lote en las mismas condiciones en que le fue prestado o con las demás mejoras que hayan acordado por escrito los propietarios de ambos terrenos.

- 5.4. El propietario del terreno, será responsable de los daños que se originen (mientras dure la construcción) a machuelos, áreas verdes e instalaciones en general, por parte de contratistas, proveedores o trabajadores a su servicio.
- 5.5. Se compromete el propietario a mantener limpia el área de machuelo, sin escombros o materiales, así como el arroyo de la calle; y vigilar el que las aguas pluviales no arrastren tierra o material suelto hacia las bocas de tormenta.
- 5.6. Queda prohibido mover o podar árboles sin previa autorización del Comité de Construcción o de la Administración del Condominio, en caso de daño a áreas verdes o a alguno de los árboles existentes el condómino se obliga a resarcir el daño mediante la reforestación en proporción de 4 a 1.
- 5.7. Por seguridad de las personas dentro del Condominio se requiere que toda obra quede con malla de protección para evitar accidentes y extravío de materiales de cada obra.
- 5.8. Antes de iniciar cualquier tipo de obra, el condómino deberá contar con el **Reglamento de Obras y Normatividad, durante la Construcción del Condominio “Colinas del Bosque”** al que deberá apegarse y el cual deberá solicitar al Administrador del condominio una vez autorizado el proyecto por la Comisión de Construcción.
- 5.9. Todo lo no previsto en este Reglamento, quedará a resolución del Comité de Vigilancia del Condominio.

## TRANSITORIOS

**Primero.-** El presente Reglamento entrará en vigor un día después de su publicación en la Gaceta Municipal, en los términos previstos en el artículo 42 fracciones IV y V, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como a partir de la inscripción del régimen de propiedad en condominio en la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

**Segundo.-** Por otra parte, procédase a la inscripción de dicho Reglamento Interno de Construcción del Régimen de Condominio del Desarrollo Colinas del Bosque, el cual corresponde a la Etapa 3, del Plan Parcial del Desarrollo Colinas Residencial del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, en los términos del artículo 38 fracciones I y

**REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO  
DEL DESARROLLO COLINAS DEL BOSQUE, EL CUAL CORRESPONDE A LA ETAPA  
3, DEL PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO COLINAS RESIDENCIAL DEL  
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO**

XXXII, de la ley del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Jalisco, con el objeto de que surta efectos contra terceros.

**En mérito de lo anterior, mando se imprima, publique, divulgue, y se le dé el debido cumplimiento.**

**Emitido en las oficinas de Presidencia Municipal, recinto oficial del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a los 28 veintiocho días del mes de noviembre de 2014 dos mil catorce.**

**C. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ ARANA  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. NORBERTO VENEGAS IÑIGUEZ  
EL SECRETARIO GENERAL**

**REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO  
DEL DESARROLLO COLINAS DEL BOSQUE, EL CUAL CORRESPONDE A LA ETAPA  
3, DEL PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO COLINAS RESIDENCIAL DEL  
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO**