

REGLAMENTO INTERNO DE COLONOS

FRACCIONAMIENTO SANTA FE RESIDENCIAL

INDICE Presentación

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I Definiciones	1
Capítulo II Asociación de Colonos	1

CONSTRUCCIÓN

Capítulo III Requisitos para Iniciar Obra	2
Capítulo IV Proceso de la Obra	3
Capítulo V Zonificación y Uso del suelo	5
Capítulo VI Alineamiento y densidad de construcción	6
Capítulo VII Servidumbres	6
Capítulo VIII Bardas	8
Capítulo IX Cocheras	8
Capítulo X Albercas y canchas deportivas	9
Capítulo XI Sistema de televisión satelital	9
Capítulo XII Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias	10
Capítulo XIII Instalaciones Eléctricas	10
Capítulo XIV Reparaciones	11
Capítulo XV Habitabilidad de las viviendas	11

BUENA VECINDAD

Capítulo XVI Áreas verdes	11
Capítulo XVII Vialidades	12
Capítulo XVIII Ingreso	13
Capítulo XIX Mascotas	13
Capítulo XX Cuotas	13
Capítulo XXI Disposiciones Complementarias	14
Transitorios	14

PRESENTACIÓN

A través de la asociación de colonos, hemos instrumentado una serie de procedimientos que buscan que el vivir en el fraccionamiento Residencial Santa Fe sea una experiencia agradable que se distinga por ser un fraccionamiento con alta calidad de vida y plusvalía, seguridad, belleza, armonía y funcionalidad, con una comunidad organizada, que promueva la cultura, los valores y el compromiso con el entorno.

Bienvenido.

CAPITULO I DEFINICIONES

Artículo 1.- El presente reglamento fungirá como primer instrumento de regulación en materia de construcción para las edificaciones que se pretendan construir dentro del Fraccionamiento Residencial Santa Fe y se complementará con las disposiciones establecidas por el Reglamento Municipal de Construcciones de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; siempre considerando en primer instancia a los artículos en este reglamento se establecen.

La calidad del proyecto arquitectónico será un punto muy importante en cada caso para conservar la estética de todo el conjunto, por lo que se deberá aprobar el proyecto por el Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe.

Artículo 2.- Quedan obligados al cumplimiento de este Reglamento, todos los compradores titulares de los contratos privados de compraventa; los arrendatarios y el Administrador de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe.

Artículo 3.- El VENDEDOR (Avícola Las Américas, S.A. de C.V.) es una empresa constituida conforme a las Leyes Mexicanas. Que directamente o por medio de alguna Inmobiliaria o Promotora autorizadas venda bajo la condición de someterse y cumplir este reglamento. El fraccionamiento por su naturaleza no es un régimen de condominio horizontal pero puede establecer ciertas condicionantes donde por autorización de la Autoridades correspondientes se deba acatar este reglamento.

Artículo 4.- EL COMPRADOR Que al momento de adquirir una o más propiedades del fraccionamiento forma parte como miembro de la Asociación de Colonos, y que en el Código Civil del Estado de Jalisco y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, les faculta para crear asociaciones para el bien común.

Artículo 5.- La Asociación de Colonos formará la mesa directiva y comités para el buen funcionamiento del fraccionamiento.

CAPÍTULO II ASOCIACIÓN DE COLONOS

Artículo 6.- La formación de una ASOCIACION DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SANTA FE A.C. Es una entidad legal en la que participan en proporción al número de colonos que con el tiempo se incremente y/o adicione a este fraccionamiento. La empresa Avícola Las Américas, S.A. de C.V. se encargara de los trámites y cuidar que se cumplan los lineamientos de este reglamento mas los gastos de mantenimiento mientras se conforma la mesa directiva y sus comisiones que se formará solamente por los vecinos

Artículo 7.- La Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe, formará Comisiones para el mejor cumplimiento de este reglamento, con el fin de armonizar el fraccionamiento y su entorno y tener una mejor calidad de vida. Se crearán los siguientes Comités: de Vigilancia y Comité Técnico de Construcción.

CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO III REQUISITOS PARA INICIAR OBRA

Artículo 8.- El propietario del terreno será responsable directo del cumplimiento de las normas contenidas en este reglamento. El revendedor también será responsable solidario de su estricta observación.

Artículo 9.- Todas las construcciones privadas deberán cumplir con las especificaciones y disposiciones del presente reglamento. La arquitectura de las residencias deberá estar basada en el más puro estilo contemporáneo y de vanguardia, tanto espacios, funcionalidad y estética que provoquen un estilo propio y de distinción al Fraccionamiento Residencial Santa Fe

- A) No se permite la construcción de cúpulas ni el uso de teja ranchera ni de media caña para el recubrimiento de las superficies de techos, pudiendo considerar techos planos y/o inclinados.
- B) No está permitido el uso de elementos estilo colonial, todos los muros deberán estar debidamente recubiertos y enjarrados así como debidamente pintados, evitando el uso de recubrimientos rústicos y campiranos.

Artículo 10.- Se prohíben las construcciones provisionales, a menos que se trate de bodega, almacén de materiales, baño o vivienda para el velador, que desaparecerán antes de la terminación de la obra autorizada.

Artículo 11.- Está prohibido fijar cualquier tipo de anuncio de venta de inmuebles mayor de 2.50 X 1.50 metros. Los anuncios de venta sólo podrán colocarse dentro de la propiedad correspondiente.

Artículo 12.- Se prohíben las construcciones de locales comerciales, talleres y fábricas.

Artículo 13.- La ejecución del proyecto se hará por el constructor del inmueble con apego estricto al presente reglamento, bajo pena de suspensión de la obra y modificación de la misma en caso de que se viole lo autorizado. En caso de que en una obra en proceso de construcción se dé cuenta el Comité de Vigilancia que la misma se aparta de la autorización concedida, a su elección solicitará a las autoridades administrativas del Ayuntamiento de Tepatlán de Morelos, Jalisco, que ordenen la suspensión de la obra o pedirá al Presidente de la Asociación de Colonos que solicite ante juez competente mediante un interdicto de obra nueva, la suspensión de dicha obra violatoria del permiso concedido, independientemente de la aplicación de las sanciones que establece el reglamento de la asociación para este tipo de violación.

Artículo 14.- Para poder iniciar la obra se tendrá que estar al corriente en el pago de las cuotas establecidas por la Asociación de Colonos.

Artículo 15.- Solicitar por escrito a Avícola Las Américas, S. A. de C. V., el deslinde del terreno con un croquis que contenga la siguiente información, medidas, ángulos y superficie del predio, el croquis de servidumbres copia de la escritura y/o contrato de compraventa. Antes de iniciar el proceso de construcción deberán encalarse los linderos del predio por parte del constructor.

Artículo 16.- Solicitar a la Dirección de Obras Públicas el alineamiento del predio o los predios en donde se ejecutará la obra.

Artículo 17.- Presentar copia del contrato celebrado con la Comisión Federal de Electricidad y Agua Potable Y Saneamiento De Tepatitlán.

Artículo 18.- NOTIFICAR fehacientemente al Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Santa Fe Residencial, el inicio de la obra, de conformidad con el presente Reglamento Interno de Construcción del Fraccionamiento; y en consecuencia, se deberá entregar una póliza de fianza por la cantidad equivalente a 2,500 (Dos Mil Quinientos) salarios mínimos vigentes en el área a que corresponde el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jal. a favor de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Santa Fe Residencial A. C., para garantizar tanto El CUMPLIMIENTO AL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROPIO FRACCIONAMIENTO, así como para garantizar que una vez iniciada la obra, no se suspenderá hasta la terminación como mínimo de todas las fachadas y obras exteriores, Así como la jardinería al 100%., En un plazo de 24 meses contados a partir del inicio de la obra. La fianza se liberará contra la licencia de habitabilidad que otorga la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Artículo 19.- Presentar en las oficinas de la Asociación de Colonos, la siguiente documentación, en tres tantos: A) Ubicación del terreno, Manzana y número de Lote; B) Croquis; C) Planos arquitectónicos con ejes y cotas; D) Planos de construcción; E) Planos de secciones y fachadas, indicando alturas; F) Plano de acabados exteriores; G) Plano de instalación hidráulica y sanitaria, separando las aguas pluviales de .las aguas negras; H) Plano de techos; I) Planta de azotea indicando bajantes; y J) Alzado de bardas.

Artículo 20.- la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe, por conducto del Comité Técnico de Construcción revisará la documentación presentada, la cual deberá estar firmada por Perito Responsable, y la aprobará en el caso de que cumpla con las disposiciones del presente reglamento. De lo contrario señalará los requisitos que deberán cubrirse para otorgar la autorización. Esta aprobación tendrá un costo por supervisión el cual será definido por el Comité Técnico de Construcción.

Artículo 21.- Una vez autorizada la obra, la Asociación de Colonos expedirá una carta dirigida al H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos en la que se informará de la autorización de la obra por parte de la Asociación, así como la certificación de no adeudo de las cuotas, con el fin de que el propietario proceda a correr los trámites ante las autoridades correspondientes.

CAPÍTULO IV DURANTE EL PROCESO DE LA OBRA

Artículo 22.- En el proyecto de construcción se respetaran las siguientes normas de construcción. Igualmente se incluyen algunas disposiciones que deberán de respetar en la vida vecinal, incluidas en el presente Reglamento.

Artículo 23.- Al realizar el desplante de la vivienda, se deberán respetar los árboles que existan dentro del fraccionamiento, no debiendo transplantar ni derribar ningún árbol o árboles, cuando por la naturaleza del proyecto constructivo sea inminente la necesidad de transplantar o derribar alguna especie o especies de árboles o plantas y que el trasplante o la tala de algún árbol fuera absolutamente necesaria y procedente, deberá solicitar en primer lugar la autorización expresa del Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento o en su caso de las Autoridades Municipales.

Artículo 24.- La construcción deberá ser realizada, invariablemente de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento; cualquier modificación al proyecto original tendrá que ser autorizada en primer lugar por el mencionado Comité y por la dirección de Obras Públicas; de no ser así el Comité Técnico de Construcción esta facultado para suspender la obra, hasta su aprobación, requiriéndose su conformidad por escrito para continuar los trabajos.

Artículo 25.- De contravenirse esta disposición se hará efectiva automáticamente la fianza señalada en el artículo Décimo Octavo del Capítulo Tercero de este reglamento.

Artículo 26.- Las calles y lotes adyacentes o vecinos, deberán estar en todo tiempo libres de materiales a usar o sobrantes de la construcción; también deberá dejarse libre de estos materiales una zona de 2.00 metros en la servidumbre frontal, a partir del machuelo y a todo lo ancho del terreno.

Artículo 27.- No está permitido descargar materiales y escombros, ni hacer construcciones provisionales en terrenos ajenos, salvo que medie la autorización por escrito de los respectivos propietarios, de la cual deberá permanecer copia en la obra para cualquier aclaración. En estos casos, al término de la obra se tendrá la obligación de desocuparlo y limpiarlo, de manera que quede en su estado original.

Artículo 28.- Todos los materiales requeridos, así como los escombros producidos por la obra en construcción, deberán de estar dentro de los límites de la propiedad,

Artículo 29.- Los propietarios de los terrenos en construcción serán responsables de reparar los daños que sus proveedores, contratistas y trabajadores, ocasionen a las calles, machuelo, banquetas, áreas verdes y en general a las instalaciones del fraccionamiento o las propiedades de los vecinos, El personal y proveedores que ingresen al fraccionamiento, en relación con la construcción, deberán ser informados por el dueño acerca de los reglamentos del fraccionamiento siendo responsabilidad del propietario que éstos sean cumplidos; para esos efectos deberá entregarse en la caseta de vigilancia, una lista de subcontratistas, proveedores y su propio personal relacionados con la obra, ésta deberá actualizarse de acuerdo a los cambios de personal,

Artículo 30.- Se deberán tomar las precauciones debidas para que las aguas pluviales no arrastren la tierra y materiales a las calles.

Artículo 31.- Se prohíbe TERMINANTEMENTE

- A) La colocación de cables ("diablitos") en las líneas de la Comisión Federal de Electricidad. Deberá celebrarse un contrato definitivo con dicha dependencia, quedando estrictamente prohibido levantar las tapas de registro de C.F.E. y otras instalaciones, para hacer conexiones provisionales.
- B) Conectarse a la red de agua potable sin antes tener el debido contrato ante Agua Potable y Saneamiento de Tepatlán.

Artículo 32.- Los materiales producto de despalme o cortes de terreno excedentes deberán retirarse de inmediato del terreno y del fraccionamiento, en caso de que parte de ellos puedan utilizarse en la misma construcción, se deberán alojar fuera de la servidumbre frontal; en caso de rellenar otro lote se requerirá la conformidad por escrito del propietario, así como la conformidad de que el material será colocado adecuadamente.

Artículo 33.- El horario de trabajo a que deberán sujetarse el personal y todos los proveedores de las obras, será de lunes a viernes de 7:30 a 19:00 horas y sábados de 7:30 a 14:00 horas, no permitiéndose el ingreso de trabajadores, contratistas y proveedores al fraccionamiento los siguientes días: 1° de Enero, 5 de Febrero, 21 de Marzo, jueves, viernes y sábado de Semana Santa, 30 de Abril, 1° de Mayo, 16 de Septiembre, 12 de Octubre, 20 de Noviembre, 1° de Diciembre de cada 6 años, (transmisión del Poder Ejecutivo Federal), 12 de Diciembre, 25 de Diciembre. No habrá permisos de ninguna índole para trabajar fuera del horario autorizado ni para trabajar en los días señalados como festivos.

Artículo 34.- No se permitirá a los empleados de las obras en proceso la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro de fraccionamiento; la infracción de este punto será motivo suficiente para suspender la obra y el despido definitivo e inmediato de las personas que la hayan infringido.

Artículo 35.- El fraccionamiento no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, energía eléctrica, agua potable, drenaje, etc. por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites ante quien corresponda en forma oportuna.

Artículo 36.- Se prohíbe terminantemente que vehículos particulares, materialistas, bombas de concreto, etc., sean estacionados en la calle, sin el señalamiento adecuado, la permanencia se permitirá durante el horario de trabajo solamente.

Artículo 37.- Todas las construcciones deberán contar con un tambo para basura el cual deberá permanecer al frente de la construcción para su posterior desalojo por parte del encargado de obra.

CAPÍTULO V ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 38.- Los predios del fraccionamiento denominado Residencial Santa Fe, podrán fusionarse dos o más, para constituirse en una sola de mayor superficie; pudiendo el Fraccionamiento disminuirse en cuanto al número de lotes. Sin embargo, queda estrictamente prohibida la SUBDIVISION de cualquier unidad, que dé como resultado el aumento al número de lotes que se tienen contemplados. Los lotes que se originen con la fusión podrán contemplar la superficie que resulte; y se ajustarán al Reglamento de Construcción del propio Fraccionamiento. En cualquiera de los casos anteriores no podrán construirse más de una casa habitación por lote; y se ajustarán asimismo al Reglamento de Construcción del propio Fraccionamiento.

Artículo 39.- Una vez entregada al propietario la posesión física y jurídica del lote, podrán iniciarse las obras de construcción con apego a lo dispuesto en el presente Reglamento, y dado el caso de que dichas obras de construcción, no se iniciaran en forma inmediata, el propietario está obligado a mantener su lote perfectamente bien cuidado libre de malezas y escombros que traigan como consecuencia un bajo índice de sanidad, el mal aspecto al entorno en que se enclava el terreno y en su caso hasta punto propicio para desarrollo de malvivencia, hasta en tanto éste no inicie las obras de construcción de su vivienda de tal suerte que el propietario conserve en todo momento y hacia cualquier ángulo de ubicación, su armonía visual de un desarrollo residencial por lo tanto será causa fundada para hacer efectiva la fianza a que se refiere el artículo décimo octavo del CAPITULO TERCERO, el incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo, asimismo únicamente se autorizará la edificación de construcciones con fines de vivienda unifamiliar, pudiéndose edificar una sola vivienda por cada lote.

Artículo 40.- No se autorizará la construcción de condominios verticales, oficinas, comercios, talleres, bodegas, fábricas etc.

Artículo 41.- No podrá cambiarse el uso de vivienda unifamiliar, en proceso o terminada, para otro fin distinto al de vivienda unifamiliar.

Artículo 42.- Se prohíbe la utilización de las viviendas como "Casas de Asistencia".

Artículo 43.- Los propietarios de casas que pretendan arrendar deberán dar previo aviso a la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe, para su conocimiento.

Artículo 44.- Independientemente de los requisitos que fijen las autoridades correspondientes para que proceda la autorización de construcción, el proyecto de obra de construcción deberá reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Uso habitacional tipo medio alto u otro previsto y permitido en el reglamento.
- 2.- Dos cajones de estacionamiento por vivienda, techados y/o sin techar, pudiendo usar parte del área de servidumbre para este uso.
- 3.- El permiso de construcción no podrá exceder de 720 días.
- 4.- Por ningún motivo se mantendrán materiales de construcción sobre la calle y banquetas del Fraccionamiento.
- 5.- Toda construcción nueva o modificación a las existentes que se pretenda llevar a cabo deberá ser aprobada por las autoridades municipales así como por el Comité de Construcción y apegado al presente Reglamento.

CAPÍTULO VI ALINEAMIENTO Y DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 45.- El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no será mayor de .70 y consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 70% de la superficie total del lote. El coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) no será mayor a 1.4, por tanto la superficie máxima construida no excederá del 140% del total de la superficie del lote.

Artículo 46.- No se podrán construir mas de dos niveles y altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y de utilización del suelo (CUS), la altura máxima de fachada no excederá de 10.00 metros incluyendo el volumen del tinaco. Podrá hacer un núcleo de servicios adicional no mayor a 16 m. 2 y tendrá que estar en la parte central de la construcción.

CAPÍTULO VII SERVIDUMBRES

Artículo 47.- Es obligación expresa de todo constructor revisar constantemente que no se presenten fugas de agua en tuberías, aljibes y áreas de jardín; así mismo el constructor se obliga expresamente a respetar las servidumbres que le correspondan conforme a la ubicación del lote adquirido, mismas que a continuación se describen.

Artículo 48.- Todos los lotes con frente a una calle interior del fraccionamiento, deberán respetar una servidumbre FRONTAL de 3.00 mts. medidos a partir del límite de la propiedad. En caso de tener lotes en esquina además deberá respetar la servidumbre LATERAL de 1.50 mts.

Artículo 49.- En un segundo nivel se podrá construir 0.60 mts. de la servidumbre LATERAL y FRONTAL, quedando comprendidos entre éstas los volados o marquesinas sobre las servidumbres siempre y cuando la invasión no sea superior de 0.60 mts. de ancho. Siempre y cuando no exceda el 50% de sus longitudes respectivas.

Artículo 50.- En cada unidad del fraccionamiento o lote se deberá respetar una SERVIDUMBRE POSTERIOR de 3.00 mts.

Exclusivamente en el 2do. nivel podrá sobrevolarse un máximo de 0.60 mts.

Respecto a las servidumbres laterales, solo podrán delimitarse mediante muros bajos de 1.20 mts. para permitir el paso de vientos entre lotes.

En las servidumbres FRONTALES no se permite el uso de enrejados ni combinados con muros bajos o muretes.

Respecto a las servidumbres POSTERIORES, solo podrán delimitarse mediante muros o bardas con una altura de 3.00 mts. de alto y de ahí hacia arriba, deberá ser en herrería que permitan la visibilidad y el libre paso de los vientos.

En las servidumbres FRONTALES se podrán construir rampas, escalones, no así obras de edificación.

El área ajardinada deberá ser mínimo el 50% del total de la servidumbre frontal.

En ningún caso se permitirá malla ciclónica.

Artículo 51.- Se deberán dejar sin construcción, aparte del área de servidumbre un área en la parte del lote que dictamine el departamento de Obras Publicas de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y los servicios coordinados de salud pública del Estado, suficiente para proporcionar iluminación y ventilación a las construcciones que ahí se emplacen. No está permitido colocar obstáculos de ningún tipo en las servidumbres FRONTALES.

Artículo 52.- En todas las servidumbres solo se permitirán árboles o plantas de acuerdo y con la aprobación del comité arquitectónico, para lograr una armonía en el conjunto y además evitando árboles que pudiesen dañar con sus raíces las instalaciones.

Artículo 53.- En servidumbres laterales solo .se permitirán plantas o árboles cuyo follaje no pase del límite de la propiedad salvo acuerdo mutuo entre vecinos. En donde se señale el paso de alguna instalación o drenaje no podrá plantarse ningún tipo de árbol o planta. ...

Artículo 54.- En las servidumbres frontales únicamente estarán permitidas plantas de ornato o árboles cuyas raíces no sean capaces de lesionar las instalaciones comunes, debiendo estar sembradas de pasto y debidamente atendidas por los propietarios o poseedores, salvo abandono o negligencia notorios, los trabajos de corte y Jardinería serán realizados por acuerdo del comité técnico con cargo al propietario.

Artículo 55.- El alumbrado especial dentro de las servidumbres frontales, se podrá colocar sólo con la aprobación del Comité Técnico de Construcción. En el caso de las instalaciones especiales en servidumbres laterales, interiores o posteriores, los postes tendrán una altura máxima de 1.50 metros.

CAPÍTULO VIII BARDAS

Artículo 56.- Las bardas laterales que se construyan en las colindancias con otros lotes deberán respetar las servidumbres frontales y éstas no podrán ser mayores a 3.00 metros de altura en las colindancias con otro lote del fraccionamiento, y deberán levantarse a partir de donde termina la servidumbre frontal.

Quedan expresamente prohibidas las bardas cerradas exteriores, frontales y laterales dentro de la servidumbre en los lotes que se encuentran contemplados dentro del fraccionamiento.

Las bardas laterales entre lotes deberán ser construidas con material pétreo o similar a la barda existente en el perímetro del fraccionamiento, solo se podrá colocar sobre estas hierro forjado cuya altura máxima conjuntamente con la barda que en su caso sea levantada no deberá exceder de 3.00 mts. así como la jardinería que se llegare a colocar. En ningún caso se permitirá malla ciclónica.

Artículo 57.- Los lotes interiores cuyo frente dé a una vialidad pública solo podrán ser limitados con muros bajos o muretes que no cubran más del 20% y verjas o enrejados hasta la altura de 2.10 metros, no permitiéndose muros ciegos, bardas, portones ni marquesinas.

En los lotes esquina la servidumbre lateral deberá delimitarse con muros bajos y muretes que no cubran más del 40% de la visibilidad y el resto con herrería, no se permitirá en ningún caso, malla ciclónica.

Artículo 58.- La construcción de las bardas correrá por cuenta del propietario del terreno. Asimismo, todas las bardas y construcciones colindantes deberán de estar enjarradas y pintadas.

Artículo 59.- En caso de solicitar una reja de protección, ésta deberá ser de hierro forjado y ser aprobada por el Comité Técnico de Construcción en cuanto a altura, diseño, color, etc.

Artículo 60.- En ningún caso podrán realizarse modificaciones a la barda perimetral del fraccionamiento en cualquiera de sus elementos (molduras, herrería, terminados, altura, etc.), permitiéndose agregar elementos ornamentales de jardinería que el comité de construcción apruebe para cada caso en particular.

CAPÍTULO IX COCHERAS.

Artículo 61.- Todas las construcciones deberán considerar espacio para 2 automóviles cuando menos, dentro de los límites de propiedad con las construcciones propias de las servidumbres.

Artículo 62.- En las cocheras no deberán instalar ningún tipo de muro, verja, reja, portón o cancelería en cualquiera que fuera el caso.

Artículo 63.- solo podrán ser empleadas para el estacionamiento de vehículos y no como salón de clases ni para el almacenamiento de tipo alguno de muebles, instrumentos de taller y demás útiles usualmente depositados en cocheras. Ninguna cochera será utilizada como vivienda o como taller de reparaciones mayores, especialmente aquellas que sean contaminantes auditivamente o por olores. Solo podrán estacionarse y guardarse vehículos considerados de tipo residencial o recreativos (automóviles, camionetas, van, combis, motocicletas, bicicletas, lanchas montadas en su trailer, remolques pequeños, etc.). Quedan estrictamente prohibidos vehículos mayores de 2 dos toneladas, camiones de carga o pasajeros y otros vehículos que por su maniobrabilidad representen dificultad en el tránsito interior o puedan representar peligro para los colonos o construcciones privadas o comunes, así como vehículos inoperables o chocados, por consecuencia no podrán desmantelarse o repararse vehículos en el interior de ningún lote. Las cocheras deberán tener capacidad mínima para 2 dos autos, los cuales deberán estar o no a cubierto, pudiendo ocupar parte del área de la servidumbre lateral como cochera, sobre huellas y descubierta, si se cumple el requisito anterior y respetando las servidumbres frontal y posterior. No se podrán estacionar autos en las servidumbres frontales ni en la calle de forma permanente.

Artículo 64.- En, consecuencia del artículo anterior, solo podrán estacionarse los vehículos de tipo residencial o recreativo, quedando prohibidos los vehículos mayores de 2 dos toneladas.

CAPÍTULO X ALBERCAS Y CANCHAS DEPORTIVAS.

Artículo 65.- Se podrán construir albercas únicamente dejando un espacio libre de 2.00 mts. entre éstas y el límite de la propiedad, así como fuera de las servidumbres.

Artículo 66.- Las albercas deberán tener equipo adecuado de filtrado y recirculación de agua.

Artículo 67.- Para poder construir cualquier tipo de cancha se requerirá la aprobación del Comité Técnico.

CAPÍTULO XI SISTEMA DE TELEVISION SATELITAL.

Artículo 68.- Para poder instalar antena parabólica se requerirá la autorización del Comité Técnico de Construcción y deberán quedar ocultas en un 100%, de manera que no se vean desde el exterior de la vivienda, Su ubicación deberá señalarse en los planos del conjunto.

CAPÍTULO XII INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA

Artículo 69.- Las líneas de drenaje son exclusivas para descarga de aguas negras de baños, cocinas, lavaderos y demás servicios interiores, las aguas pluviales descargarán en las zonas abiertas o jardineras. Todas las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de gas, teléfono, t. v" etc., deberán ser preferentemente ocultas, de suerte que no sean percibidas normalmente a la vista. Tampoco estas instalaciones podrán estar ubicadas dentro de las servidumbres. Los patios de servicio y las instalaciones conexas, como tendederos, lavaderos, etc., no deberán ser visibles desde el exterior. Se construirán dos sistemas de drenaje, separados. Uno para las aguas negras al cual se conectará únicamente los "W. C". y las aguas jabonosas, entendiéndose como tales, las que desalojen por lavabos, toilettes, tinas, regaderas, lavaderos, lavadoras, tarjas y demás alcantarillas de servicio doméstico que se conectarán a las líneas de drenaje. El segundo a la red del sistema pluvial, será para aguas de lluvia o de depósitos decorativos ornamentales o recreativos.

Artículo 70.- En todo proyecto arquitectónico para la vivienda a edificar sobre de los lotes de terreno del Fraccionamiento Residencia Santa Fe, en que los colonos contemplen la construcción de DESNIVEL, SÓTANO O SEMISÓTANO, quedan obligados expresamente a contratar por su cuenta y riesgo un experto en materia de Ingeniería Hidráulica, que encuentre y/o aplique la solución a las posibles contingencias que se originen con la construcción del DESNIVEL, SÓTANO O SEMISÓTANO de la vivienda a edificar, desde su inicio hasta su conclusión.

Artículo 71.- Las soluciones que se hubieren determinado al efecto, deberán ser acatadas por el Perito de Obra plenamente reconocido ante las autoridades competentes, a efecto de que ejecute y supervise las obras en el lote sobre del cual se habrá de ejecutar la construcción del DESNIVEL, SÓTANO O SEMISÓTANO de la vivienda a edificar, desde su inicio hasta su conclusión.

En tal sentido los propietarios asumen por su cuenta y riesgo todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades que sobrevengan por la construcción de algún DESNIVEL, SÓTANO O SEMISÓTANO que se edifique dentro del Fraccionamiento Residencial Santa Fe.

CAPÍTULO XIII INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 72.- Todas las instalaciones eléctricas tendrán que ser ocultas, las cuales partirán del registro que les corresponda, y llegando a la casa por un ducto subterráneo, aun los que se encuentren del otro lado de la calle.

Artículo 73.- El alumbrado especial dentro de las servidumbres frontales se podrá colocar sólo con la aprobación del Comité Técnico de Construcción.

CAPÍTULO XIV REPARACIONES

Artículo 74.- Los propietarios o poseedores de lotes o viviendas particulares estarán obligados a permitir las reparaciones necesarias de instalaciones o servicios comunes, que eventualmente involucran ingreso a su propiedad privada. En este caso las reparaciones deberán concluir con la restitución de la propiedad privada al estado en que se encontraba antes de ellas a costo de la Asociación de Colonos, a menos de que dichas reparaciones fueran el resultado de daños causados directamente por el propietario o poseedor, quien en este caso será responsable de todos los gastos inherentes.

Artículo 75.- Queda prohibida la instalación permanente de cualquier tipo de mobiliario dentro de las servidumbres frontales, incluyendo el estacionamiento permanente de vehículos de cualquier tipo de producto que trastorne el carácter habitacional de la propiedad y del conjunto.

CAPÍTULO XV HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 76.- Se podrán habitar las viviendas hasta haber obtenido el permiso de habitabilidad por parte de la Dirección de Obras Públicas Municipales del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Se deberá presentar al Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe, la solicitud del permiso de habitabilidad por lo menos 21 días antes de la fecha programada para ocupar la casa.

BUENA VECINDAD

CAPÍTULO XVI ÁREAS VERDES

Artículo 77.- El riego, mantenimiento y conservación de las áreas verdes frontales, serán responsabilidad del propietario del lote. Todos los lotes deberán ser regados en las áreas consideradas como jardines de servidumbre exterior por sus propietarios.

Artículo 78.- No se podrán colocar pisos, árboles ni cualquier otro elemento que obstruya las servidumbres laterales con instalaciones; solo pasto. Únicamente se conservarán los árboles existentes.

Artículo 79.- En toda construcción se plantará únicamente pasto tipo tapete.

Artículo 80.- El propietario se compromete a tener cuidado extremo con árboles y jardinería existente dentro del fraccionamiento. El Comité de Vigilancia tiene en todo tiempo el derecho de requerir de los propietarios y/o constructores el plano y las especificaciones de plantación de árboles, incluidas las especies que se pretendan colocar, a efecto de que quede integrado con lo que pueda denominarse la arquitectura de conjunto o de paisaje, criterios que deberán tomarse en cuenta para la sustitución o adición de algunos árboles prevención especial habrá respecto de algunos lotes de esquina en que el comité de vigilancia deberá tomar en consideración los aspectos de seguridad vial para vehículos y peatones. Lo anteriormente planteado, se hará en caso que dicho Comité lo considere conveniente, y originado por irregularidades notorias.

Artículo 81.- Se concede acción popular a fin de que cualquier persona denuncie ante la Administración de Parques y Jardines del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, y al Comité Técnico de Construcción de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe, o a El Administrador de la citada Asociación, todo tipo de irregularidades que se cometan a las áreas verdes o a la vegetación en general dentro del Fraccionamiento, de conformidad a las disposiciones que señale la Jefatura de Parques y Jardines del H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

CAPÍTULO XVII VIALIDADES

Artículo 82.- Se respetará siempre la velocidad máxima permitida para vehículos automotores, ya sea de colonos, usuarios, familiares amigos o invitados, será de 20 km/h.

Artículo 83.- Queda estrictamente prohibido, utilizar las calles del fraccionamiento para jugar carreras, con cualquier clase de vehiculo o para tomar clases de manejo.

Artículo 84.- Los menores de 16 años no podrán utilizar en las calles vehiculo alguno que sea impulsado por motor y que pudiera desarrollar mas de 10 km/h. o que por el ruido que produzca sea molesto para los vecinos.

Artículo 85.- Para los conductores de motocicletas de cualquier tipo que circulen dentro del fraccionamiento deberán respetar las normas de Seguridad y Vialidad.

Para su conocimiento los accidentes con motocicletas, trimotos o cuatrimotos, en los cuales se han presentado: conmoción cerebral, fracturas múltiples, la perdida de un dedo de un pie y múltiples golpes contusos que en ocasiones han ameritado hasta hospitalización, esto sólo es lo referente a lesiones y daños materiales. Instruya a sus hijos a cumplir las siguientes normas:

- Sólo circular con el número de ocupantes de acuerdo al número de asientos que disponga la motocicleta, que por lo general son 2 dos.
- Uso obligatorio de casco tanto del piloto como el copiloto.
- Circular con las luces encendidas, aun de día.
- Respetar siempre la velocidad máxima permitida de 20 km/h.
- Respetar el sentido de las calles.
- Circular siempre por el lado derecho de calles y avenidas.
- No circular sobre camellones, parques o terrenos baldíos.

A continuación nos permitimos dar algunas consideraciones que debemos conocer cuando conducimos un vehículo. Cuando se circula a 50 km./h se necesita para frenar 12 mts., mientras que circulando al doble, es decir a 100 km./h, se requiere 4 veces más distancia. Para frenar totalmente un vehículo que circula a 100 km./h, en un día lluvioso, se necesita un espacio libre igual al largo de una cancha de fútbol. Circular a una velocidad de 60 km./h, y marcar un número telefónico en un celular implica casi recorrer una cuadra a ciegas.

CAPÍTULO XVIII INGRESO

Artículo 86.- Será obligación de los colonos o usuarios, proporcionar a la vigilancia, él o los nombres de las personas que ingresan cotidianamente a sus viviendas o construcciones; Asimismo deberán de proporcionar el horario aproximado de ingreso y salida: la vigilancia llevará un control de todas estas personas.

Artículo 87.-Las personas ajenas al fraccionamiento, no podrán ingresar si se encuentran en estado inconveniente o bajo los influjos de alguna droga o estado de embriaguez.

CAPÍTULO XIX MASCOTAS

Artículo 88.- Queda estrictamente prohibido introducir y poseer dentro del fraccionamiento como: aves de corral y animales de garra o colmillo, tales como leones, tigres, leopardos, y en general cualquier otro animal salvaje de cualquier especie que pudiera atacar a un ser humano, salvo las razas caninas y felinas domésticas.

Artículo 89.- Solo se permite en forma permanente un máximo de dos perros y dos gatos por casa habitación y podrán transitar los primeros dentro del fraccionamiento únicamente con el uso de collar y correa y bajo la conducción de su dueño. Adicionalmente, los perros o gatos deberán traer en forma permanente su respectiva placa de identificación y de vacunación vigente.

CAPÍTULO XX CUOTAS

Artículo 90.- La persona al momento de adquirir un predio del Fraccionamiento Residencial Santa Fe se obliga a pagar una cuota mensual para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las áreas comunes y servicios del fraccionamiento entre ellos el vigilante y jardinero. **Este artículo se plasma en el contrato de compraventa y en la escritura Pública como condicionante de venta.**

Artículo 91.- Las cuotas se calcularán de acuerdo a costos que en su momento se valúen.

Artículo 92.- Las cuotas a cargo de los colonos deberán pagarse por adelantado dentro de los 5 cinco días del mes y en caso de no hacerse en este plazo se pagará como perjuicio hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que se fije por las dos mayores instituciones de crédito en los préstamos ordinarios a 30 días.

Artículo 93.- Todo colono tendrá derecho a que se le expida el estado de cuenta que guarde en el fraccionamiento.

CAPÍTULO XXI DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 94.- Las dificultades que surjan entre los propietarios, o entre éstos y el Administrador y/o el Comité Técnico de Construcción, en la aplicación de este Reglamento, así como para todo lo previsto en él, o en caso de duda o controversia respecto del mismo, prevalecerá la decisión del COMITÉ TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SANTA FE previa reunión de acuerdos.

Artículo 95.- Los Propietarios a partir de la recepción y/o entrega y/o introducción de cualquier bien a su respectiva unidad privativa son los únicos responsables por dichos bienes, así como por su personal, por lo que están de acuerdo en que cualquier persona incluyendo al Administrador y su personal así como al Desarrollador no serán responsables por el robo, daño o extravío de sus muebles o inmuebles.

TRANSITORIOS

Primero.- El presente Reglamento entrará en vigencia 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.

Segundo.- Por otra parte, procédase a la inscripción de dicho reglamento de Colonos del Fraccionamiento Residencial Santa Fe, en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, en los términos del artículo 38 fracciones I y 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 25 veinticinco días del mes de julio de 2013 dos mil trece.

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

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