

**C. Jorge Eduardo González Arana, Presidente Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a los habitantes del mismo hago saber, que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento, celebrada el día 28 veintiocho de mayo del año 2015 dos mil quince, se aprobó el *Reglamento Interno de Diseño, Construcción y Conservación Arquitectónica del “Fraccionamiento Residencial del Bosque”, del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, para quedar de la siguiente manera:***

**REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACIÓN  
ARQUITECTÓNICA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL BOSQUE,  
DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

**PRÓLOGO**

Concebir una imagen inspirada en la riqueza arquitectónica del estado de Jalisco, sin limitar la generación de espacios acordes a la época, necesidades, pensamiento y espíritu creativo actuales, y queriendo conservar y acrecentar nuestro inmenso patrimonio cultural, es una tarea digna de ser emprendida. Por ello en “Del Bosque Residencial”, queremos promover y hemos establecido un marco normativo para el desarrollo de un conjunto urbano arquitectónico que inspire una forma de vida donde prevalezca la armonía, el respeto por los demás y el cuidado de la naturaleza.

En “Del Bosque Residencial” estamos convencidos de que para lograr dichas máximas es indispensable asumir, como miembros de esta comunidad, la responsabilidad de coadyuvar activa y conscientemente, pudiendo llegar a realizarlas al contar con un marco normativo básico que establezca las referencias para incentivar y promover un excelente ambiente arquitectónico que se convierta en digno escenario del estilo de vida que pretendemos para nuestras familias. Precisamente de estas aspiraciones nace el presente REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

En “Del Bosque Residencial” nos hemos comprometido desde el inicio mismo de su Plan Maestro, en la creación de una comunidad que se enorgullezca de su ciudad y que contribuya a su enriquecimiento cultural.

El presente REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN de “Del Bosque Residencial”, se erige así como el instrumento básico a través del cual condóminos, residentes y promotores habremos de construir nuestro entorno y compartir una misma visión de comunidad.

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACIÓN  
ARQUITECTÓNICA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL BOSQUE,  
DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

## **1.1 OBJETO**

Este Reglamento es de orden y utilidad común para los habitantes del Fraccionamiento "Del Bosque Residencial" y tiene por objeto la regulación de los proyectos y las obras del conjunto de residencias y hacer cumplir las disposiciones y condicionantes de las autorizaciones otorgadas al Desarrollo en Materia Ambiental, Urbana, Vial y de Servicios.

## **1.2 DISPOSICIONES**

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, los destinos, las reservas y/o restricciones de las unidades privativas, incluyendo el proyecto, la edificación nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y/o la restauración de las obras correspondientes. Es importante mencionar que en los casos de remodelación y/o restauración se debe reingresar un proyecto arquitectónico para que sea aprobado por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. Cabe aclarar que salvo donde expresamente se autorizó lo contrario, únicamente está permitida la construcción de casas habitación unifamiliares.

## **COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

### **2.1 CONSTITUCIÓN**

Para efectos de dar cumplimiento a los objetivos de este REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, en el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Fraccionamiento se previó la constitución del COMITE DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, órgano emisor del presente.

Éste COMITE DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN es el único organismo en el que recae la facultad de aplicar y sancionar todo lo normado por este REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

### **2.2 CONFORMACIÓN**

El COMITE DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN estará integrado por al menos 3 tres miembros, designados por la empresa desarrolladora del Fraccionamiento (Cabañas del Roble S. de RL de C.V.), las personas designadas deberán ser de reconocido criterio y preferentemente profesionales de la construcción.

El COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN tendrá la obligación de sesionar cuando menos una vez por mes, presentando un reporte de dicha sesión tanto al Fraccionamiento como a la Empresa Desarrolladora.

### **2.3 FACULTADES DEL COMITÉ**

**REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACIÓN  
ARQUITECTÓNICA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL BOSQUE,  
DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, tiene entre otras, las siguientes facultades:

**2.3.1)** Normar, vigilar y hacer respetar en lo que respecta a los proyectos y/o edificaciones de las residencias ubicadas en “Del Bosque Residencial”.

**2.3.2)** Subcontratar a terceros la revisión y supervisión de proyectos con el fin de poder contar con la capacidad suficiente para atender todo “Del Bosque Residencial”. Esta empresa podrá ser removida o ratificada por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN según considere su desempeño y según se estipule en su contrato.

**2.3.3)** Verificar, aprobar o en su caso rechazar los proyectos de diseño, remodelación, reparación, ampliación, modificación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo en las unidades privativas residenciales.

**2.3.4)** Verificar y/o sancionar, por sí o por terceras personas, el cumplimiento de estas disposiciones por parte de cualquier Condómino resolviendo a través de un Citatorio, Apercibimiento o Requerimiento:

- a) La Modificación y/o Rectificación de una obra que esté llevándose a cabo.
- b) La Suspensión Parcial o total de la Obra.
- c) La Cancelación del Registro del Director Responsable de Obra.
- d) La Aplicación de la Fianza u otro tipo de garantía que sea equivalente y se haya constituido para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento.
- e) La Demolición de Obra.
- f) Proceder Administrativa y/o Legalmente contra quien resulte responsable de incumplimiento de estas normas.

**2.3.5)** Proponer las modificaciones, sustituciones o adiciones al presente Reglamento cuando así lo considere pertinente, obligándose a enterar de lo resultante al Fraccionamiento “Del Bosque Residencial” en un plazo que no excederá de 10 (diez) días hábiles.

**2.3.6)** Establecer convenios con las autoridades gubernamentales para implementar acciones conjuntas, complementarias y/o supletorias que optimicen la utilización de recursos que por ambas partes se destinen para la aplicación de esta normatividad y sus correlativas, buscando la simplificación de los procedimientos administrativos.

**2.3.7)** Dicho Comité se reserva el derecho de no aprobar un proyecto, que aunque cumpla con la parte técnica del presente Reglamento, a su juicio éste no de cumpla con la calidad estética o con el espíritu arquitectónico de “Del Bosque Residencial”.

## **2.4 OPERACIÓN DEL COMITÉ**

**2.4.1)** Sesionará por lo menos una vez al mes, mediante la reunión de sus Miembros.

**2.4.2)** Decidirá de manera inapelable sobre los asuntos que le competan.

## **LINEAMIENTOS**

### **3.1 RESTRICCIONES**

**3.1.1)** Todas las residencias se dispondrán a respetar las restricciones que el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, les señale, éstas son fundamentadas con base en el Reglamento de Construcción Municipal y al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco así como a consideración del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN para la conservación de la imagen urbana.

**3.1.2)** No están permitidos los volados de losas de entre piso dentro del espacio correspondiente a las áreas de restricción, solo se permiten volados de aleros de techumbres hasta un máximo de 1.00 (uno) metros y sujetos siempre a revisión por parte del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

### **3.2 ALTURAS**

- a) La altura máxima de la vivienda no podrá exceder los 9.00 (Nueve) metros de altura, medida desde el nivel de banqueta y hasta el punto mas alto alcanzado por la construcción.
- b) En casos extraordinarios la altura podrá variar dependiendo de la ubicación y circunstancias del lote una vez que sea consultado y autorizado por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

### **3.5 ESTILO Y COMPOSICION ARQUITECTÓNICA**

**3.5.1)** En “Del Bosque Residencial” no pretendemos imponer un estilo arquitectónico, pero es importante ante todo tener ciertas consideraciones; se busca estimular proyectos que presenten estilos atemporales y de calidad que sean sobrios y elegantes. No se permitirán proyectos demasiado llamativos, con temas historicistas, o con formas demasiado vanguardistas. En resumen son bienvenidos proyectos de línea conservadora o contemporánea, pero siempre y cuando a juicio del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN cumplan con una calidad formal y de proporciones a la altura de “Del Bosque Residencial”.

**3.5.2)** El COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN se reservará entonces el derecho de no autorizar un proyecto que a su juicio no cumpla con dichos estándares. Hará entonces recomendaciones al propietario y tendrá como obligación de darle pautas claras sobre la dirección que debería de tener el proyecto.

**3.5.3)** “Del Bosque Residencial” por medio de su COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN sugiere que cada propietario busque los servicios de un arquitecto de probada experiencia y calidad, que proteja y plusvalice el propio patrimonio y el de los demás.

### **3.6 VANOS Y VENTANAS**

**3.6.1)** Las ventanas o ventanales no están sujetos a una proporción específica, tendrán que ser resultado y reflejo del estilo arquitectónico, así, su tamaño o estilo estarán valorado a la luz del proyecto en general. Serán como las fachadas, sujetas a un juicio cualitativo por parte del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

**3.6.2)** Los materiales que estructuran los cristales podrán ser solo de Madera, Aluminio o PVC. En los casos de aluminio y PVC solo podrán usarse los siguientes colores; negro, blanco, gris grafito y estilo madera. Si un material es pretendido y no está dentro de los aquí descritos, podrá someterse a consideración del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, y si éste considera que armonizan con lo aquí especificado, el material en cuestión podrá ser utilizado.

**3.6.3)** Para el material de los cristales únicamente se permitirá el natural transparente, tintex verde y/o el filtra-sol humo claro. En el caso de utilizar filtra-sol será obligatorio presentar una muestra física al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN para que sea aprobado. Por lo tanto, queda estrictamente prohibido el uso de cristales reflejantes, reflecta-sol, bronce solar, crista-azul o de cualquier otro color.

### **3.7 CUBIERTAS**

**3.7.1)** En el diseño de la vivienda, los tipos de techumbres que podrán utilizarse habrán de ser tanto inclinadas como planas, eso dependerá mayormente del estilo arquitectónico del proyecto.

**3.7.2)** En el caso de contar con techos inclinados éstos deberán seguir los siguientes lineamientos; no deberán de exceder su pendiente en más de 25 (veinticinco) %, no podrán contar con más de 4 (cuatro) aguas o secciones de pendiente, y el material para recubrirlos deberá de ser teja de media caña o plana, de barro o en caso de otro material deberá de ser sometida una muestra física al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN para su aprobación. El color podrá ser rojizo, gris o derivado del café.

**3.7.3)** Quedan estrictamente prohibidos los domos, techos curvos o el uso de cúpulas, Elementos de bóveda podrán ser usados hacia el interior de la vivienda siempre y cuando esta forma no se proyecte hacia el exterior.

**3.7.4)** En el caso de los techos planos, estos deberán de ser tratados como una quinta fachada, toda la superficie sin excepción deberá tener un recubrimiento, ya sea de ladrillo de barro tipo perón, o similar.

**3.7.5)** Quedan por lo tanto prohibidas las instalaciones de cualquier tipo expuestas en azoteas, tales como, patios de secado de ropa, tinacos, paneles solares, tanque estacionario, entre otros. En todo caso éstas deberán de ser cubiertas por todos sus lados. La única instalación visible o aparente podrá ser una sola antena satelital no

mayor a 1 (uno) metro de diámetro. La ubicación de esta antena deberá ser discreta y está sujeta a aprobación del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

### **3.8 VOLUMETRIA Y FACHADAS**

**3.8.1)** No se permite la construcción de un mismo proyecto en más de una ocasión, cada vivienda debe de ser única. Para proyectos similares entre sí, por su lenguaje de diseño, se deberá expresar una diferenciación en volúmenes y en fachadas de al menos el 40 (cuarenta) % de los cuerpos y de los elementos que lo componen.

**3.8.2)** Los muros exteriores deberán llevar un acabado final utilizando aplanados de mortero para ser terminados con color o texturizados finos.

**3.8.3)** Los colores de los aplanados deberán de ser en un 90% tonos claros, siempre derivados del blanco o el beige o gris claro. La mezcla de la pintura deberá por fuerza contener una base de blanco cuando menos al 85 (ochenta y cinco) %. Por la complejidad de poder enumerar en este reglamento todas las gamas de colores, el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN se reserva el derecho de sancionar cualquier obra que al momento de colocar texturizado o pintura no cumpla con el espíritu de este artículo.

**3.8.4)** La pintura en fachadas exteriores podrá ser aplicada integralmente en el acabado o aplicarse las siguientes técnicas: cal, vinílica o acrílica mates. Queda terminantemente prohibido el uso de esmaltes en los muros, así como de cualquier otro producto que produzca terminados brillantes.

**3.8.5)** Adicional al color claro que predomina en el 90 (noventa) % de la vivienda, será permitido añadir un color adicional que dé vida y color al proyecto. Éste podrá ser únicamente en tonos cálidos, o sea una gama que vaya del amarillo al rojo. Queda entonces prohibido pintar en tonos azules, verdes, morados etc.

**3.8.6)** En el caso de preferirse acabados aparentes, éstos deberán ser sometidos al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN para su aprobación. EL COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN tendrá la facultad de detener cualquier obra si el material que se instala es distinto al presentado o si éste nunca fue aprobado.

**3.8.7)** Se podrá utilizar mármoles, piedras o granitos en su estado natural o al ácido. Se permiten también maderas o acero pero siempre previa autorización del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. En ningún caso se permitirán acabados en muros exteriores con paneles prefabricados, losetas cerámicas o derivados del aluminio.

**3.8.8)** Queda terminantemente prohibida la apertura de ventanas, puertas o cualquier tipo de vano en las bardas posteriores a la vivienda de los lotes que colinden con alguna vialidad externa, con motivo de brindarle una mayor seguridad al Fraccionamiento.

### **3.9 ESTACIONAMIENTO**

**REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACIÓN  
ARQUITECTÓNICA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL BOSQUE,  
DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

**3.9.1)** El espacio destinado a automóviles en cada vivienda responderá a distintas normas dependiendo tipo de lote dentro de "Del Bosque Residencial".

Los proyectos contemplarán el espacio para estacionamiento cubierto con un área mínima para dos automóviles dentro de la propiedad y fuera de las áreas de restricción. Tomando en cuenta que se requiere de un espacio de 2.5 (dos punto cinco) metros por 5 (cinco) metros para cada vehículo. Es decir el área destinada a los vehículos no será menor a 25 (veinticinco) metros cuadrados.

Los estacionamientos en sótano o por debajo de la cota de la(s) calle(s) de acceso(s), deberán quedar supeditados a un peritaje especial y una aprobación por separado por parte del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. Esta autorización dependerá de la ubicación y cota de desplante del lote.

### **3.9.2) Disposiciones generales**

- a) Queda estrictamente prohibido que los autos permanezcan estacionados en las bahías o en las calles, aunque sea de manera temporal. Solo será permitido contemplar en orientación de la cochera sobre el área de servidumbre un estacionamiento extra para dos vehículos más, los cuales solo podrán permanecer en forma temporal, los mismos no podrán, ser de carga pesada o de trabajo.
- b) Dentro de las cocheras podrán estacionar únicamente vehículos ligeros de uso privado de trabajo o recreativos, por lo que quedan expresamente prohibidos los vehículos de tres toneladas o más capacidad.

## **3.10 ÁREAS DE SERVICIO**

**3.10.1)** Será obligatorio que las áreas de servicio, tales como patios, almacenes, bodegas o talleres queden ocultas a la vista por medio de muros con una altura mínima de 2.40 (dos metros con cuarenta centímetros). Estos muros en ningún caso podrán ser de celosía, transparentes o translúcidos. Estas áreas quedarán siempre fuera de las áreas de restricción.

## **3.11 BARDAS Y REJAS**

La forma de delimitar las propiedades se conformará únicamente por setos o arbustos de corto crecimiento, los cuales podrán deslindar la propiedad de cada condómino, queda por lo tanto estrictamente prohibida la construcción de cualquier barda, cerca, enmallado o similar en el área de servidumbre de cada propiedad.

## **3.12 ARQUITECTURA DEL PAISAJE**

Con el objetivo de regular las acciones de intervención en el sitio con un criterio de fomento ecológico, y buscando equilibrar en el contexto la utilización de elementos naturales, será necesario generar áreas verdes privadas con apego a lo siguiente:

**3.12.1)** Queda estrictamente prohibido depositar escombros, cascajo, basura o residuos tóxicos dentro de cualquiera de los lotes del fraccionamiento.

**3.12.2)** El propietario se hará cargo permanentemente de la limpieza del predio mientras éste no esté fincado, con el motivo de prevenir la generación de roedores u otros animales.

**3.12.3)** El propietario deberá sembrar por lo menos dos árboles al frente de su propiedad éstos tipo "Liquidámbur", generar y conservar un área ajardinada en la servidumbre pudiendo utilizar el pasto tipo "Alfombra" arbustos, bayas o alguna decoración paisajística previamente aprobada por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, pudiendo solamente ser eximida el área de estacionamiento o cochera.

**3.12.4)** La iluminación en jardines o exteriores será permitida siempre y cuando sea discreta y no afecte a las fachadas de los vecinos o a la vialidad adjunta.

**3.12.5)** Todo propietario está obligado a respetar y mantener el área de arriates en banqueta, sembrando únicamente pasto, en la longitud del terreno, eximiendo únicamente el área de estacionamiento o cochera de la vivienda.

**3.12.6)** Todo propietario está obligado de manera determinante a mantener y conservar su sección de banqueta como lo indica la norma, respetando el diseño que se ha determinado previamente con motivo de conservar una adecuada imagen urbana.

## **ASPECTOS TÉCNICOS**

### **4.1 INSTALACIONES**

#### **4.1.1) Separación de aguas.**

En cumplimiento al Ordenamiento Municipal establecido en la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado es obligatorio separar las aguas negras de las pluviales así como la construcción de sistemas de conducción por separado.

Se deberán considerar los siguientes puntos:

1.- Verificar en el proyecto:



- a) Las pendientes tanto de patios de servicios como pasillos deberán ser desalojadas hacia la vialidad, (ya sean conducidas por tuberías o por escurrimiento superficial).
- b) Las aguas pluviales captadas en las azoteas deberán se conducidas hacia las vialidades haciendo referencia al inciso anterior.

2.- Verificar durante el proceso de obra los siguientes puntos:

- a) Las instalaciones que deja el “Desarrollador” en prevención para el desalojo de aguas negras y sanitarias, en las franjas de restricción de construcción, deberán mantener en todo momento los criterios de solución ya antes planteados en cuanto a niveles, pendientes y sentidos de escurrimiento.
- b) En caso que se tengan que adecuar las obras por las características de las mismas, se verificará que las adecuaciones a la infraestructura mantengan en todo momento los criterios de solución de desalojo de aguas en cuanto a lotes a servir, niveles, pendientes y sentidos de escurrimiento.

#### 4.1.2) Drenaje sanitario

El sistema de drenaje sanitario del Propietario corresponde al tipo línea de conducción

—  
 Pozo de visita- colector basado en la fuerza de gravedad, exigiéndose lo siguiente:

- a) Únicamente se permitirán descargar a la línea de drenaje sanitario, las aguas residuales de baños, cocina y lavaderos.
- b) Las instalaciones sanitarias deberán ser ocultas.
- c) La pendiente de la línea de descarga de la casa hacia el colector establecerá la elevación mínima del sembrado de la casa, no pudiendo ser construida esta última abajo del nivel del colector de drenaje sanitario. En caso de que no exista otra solución se deberá instalar un sistema de bombeo integral, cuyo costo de diseño, construcción, operación y mantenimiento correrá por cuenta exclusiva del condómino propietario.
- d) Quedará a consideración del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN la instalación de biodigestores.
- e) El condómino esta obligado con motivo de conservación ambiental a instalar una trampa de grasas en donde el proyecto lo requiera, tales como tarjas en interiores o exteriores, para evitar que las mismas sean arrojadas a la línea de drenaje y alcantarillado del fraccionamiento.

#### 4.1.3) Energía eléctrica

- a) Antes de comenzar la obra, el arquitecto o Director Responsable de Obra deberá verificar con el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN qué transformador es el que le corresponde a su lote, debido a que la acometida eléctrica se podrá encontrar indistintamente del lado derecho o izquierdo del lote.
- b) La instalación de la red de energía eléctrica deberá ser oculta y cumplir con las especificaciones que para el caso señalen los organismos encargados de su regulación.
- c) Se solicitará un medidor electrónico a CFE o se requerirá un medidor de lectura remota según lo indique el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN debido a que no se autorizará el uso de medidores análogos.
- d) Queda prohibido hacer instalaciones eléctricas provisionales, cualquier daño a los transformadores o líneas de alta o baja tensión, será responsabilidad del Condómino.

#### **4.1.4) Gas L.P.**

- a) Será necesario que el proyecto de la vivienda estipule un sistema integral de tanque(s) estacionario(s) de gas L.P. en el que las instalaciones necesarias al caso deberán ser ocultas desde cualquiera de las fachadas y cumplir con las especificaciones que en su caso determinen las autoridades competentes.

#### **4.1.5) Instalaciones especiales**

- a) La utilización de sistemas de energía pasivos o alternativos a los tradicionales, será permitida siempre y cuando se apruebe previamente por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. Estas instalaciones al igual que las tradicionales deberán de ser ocultas a la vista y considerando siempre la quinta fachada.
- b) La instalación de equipos de climatización y sus diversos componentes no podrán en ningún caso disponerse en forma expuesta. Dicho sistema deberá resolverse armónica e integralmente con el diseño de la vivienda.
- c) Las antenas y torres de comunicación, en cualquiera de sus modalidades (SKY, DirecTV, Parabólicas), deberán disponerse en forma oculta pero integrada al diseño de la vivienda. La ubicación de estas instalaciones estará siempre sujeta a la aprobación por parte de COMITÉ TECNICO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. No se permitirá más de una antena satelital por vivienda y su medida máxima será de 1 (un) metro.
- d) La antena, así como todos los servicios, deberán de ir ocultos, aunque ya se haya entregado el Permiso de Habitabilidad se sancionará a quienes tengan visibles dichos servicios.

**4.1.6) Medidores:** Cada condómino deberá construir un murete para ubicar sus medidores de electricidad, agua potable y nomenclatura

- a) El murete deberá quedar dentro del área de restricción frontal.
- e) Se deberá respetar el diseño que el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN ha predispuesto

## **PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y SUPERVISIÓN**

### **5.1 DESCRIPCIÓN**

Cada propietario deberá de contar con los registros, aprobaciones y permisos del Fraccionamiento que se establecen en este capítulo, con la finalidad de poder diseñar y construir una residencia, debiendo solicitar ante el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN lo conducente en apego al Procedimiento que se describe en este capítulo.

### **5.2 FASES**

El procedimiento de Verificación se integra por dos fases con sus correspondientes trámites:

- i. Revisión y autorización.
- ii. Supervisión de obra y habitabilidad.

### **5.3 REVISION Y AUTORIZACION**

Para iniciar el proyecto arquitectónico de su residencia, será necesaria la contratación de un profesional de la arquitectura; si no cuenta con alguno, en la oficina de Diseño podrá consultar el listado de arquitectos certificados. El COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN tiene la facultad de prohibir y no acreditar a ciertos arquitectos. Asimismo es importante mencionar que al iniciar la obra el Reglamento que rige será el vigente en ese momento, no el que se entregó tiempo atrás en la compra-venta del terreno.

#### **5.3.1) Criterios de revisión**

Las normas de este Reglamento, forman el marco para el diseño y construcción de las residencias en "Del Bosque Residencial". Su cumplimiento es obligatorio y el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN no aprobará ningún proyecto que incumpla una o varias de ellas. Sin embargo el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN podrá emitir criterios o recomendaciones adicionales que beneficien al conjunto, en función de situaciones no previstas por las normas. Estas recomendaciones que tendrán el carácter de obligaciones, están basadas en consideraciones exclusivamente estéticas.

**5.3.2) Trámites oficiales.** Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, se iniciarán después de obtenida la aprobación del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. De acuerdo con el convenio establecido con el H. Ayuntamiento, el trámite ante él, sólo podrá autorizarse mediante la

presentación de los planos sellados y firmados por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN así como el dictamen de autorización por parte del mismo que se emita en el momento de ser aprobado dicho proyecto.

### 5.3.3) Procedimientos de revisión.

El COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN será el único organismo que recibirá y emitirá recomendaciones a los proyectos que busquen iniciar la revisión. El procedimiento llevará los siguientes pasos.

1) Envío de información para revisión al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. Esta información incluye:

- Un tanto del proyecto impreso en formato de 90 cm x 60 cm o doble carta y un disco con los archivos electrónicos Conteniendo lo siguiente:
  - a) Planta(s) arquitectónica(s) generales del proyecto indicando las cotas de nivel interiores y exteriores tomando como nivel 0+00 el nivel medio de todas las colindancias del lote en escala 1:100 (En la planta arquitectónica deberán de representarse claramente las servidumbres, ya sea con un color diferente al de los planos o con un punteado claramente identificable).
  - b) 4 Fachadas arquitectónicas con cotas y niveles, en escala 1:100.
  - c) Secciones longitudinal y transversal tomando este como nivel 0+00 el nivel medio natural del terreno, en escala 1:100.
  - d) Planta de azoteas en donde se marque claramente el curso propuesto a las aguas pluviales y cuadro de área de densidades, a escala 1:100, marcando además instalaciones tales como tanque estacionario, etc.
  - e) Planta de cimentación y drenajes en escala 1:100.
  - f) Detalle de localización del terreno, ubicando claramente lote, orientación, colindancias en escala 1:500 o similar.
  - g) Indicar el desglose de coeficientes de las áreas del proyecto así como el total del área construida, incluidas áreas de media sombra y/o pérgolas.
  - h) Memoria descriptiva con materiales y colores exteriores, pisos, muros, ventanas, techos y vegetación.
  - i) Perspectivas a color y/o Renders.
  - j) Respaldo de todos los planos en AUTOCAD (versión 2000 o actualizada). Deberá entregarse el archivo plenamente identificado.

2) Dictamen, El COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN emitirá un dictamen sobre el resultado de la revisión en un plazo no mayor a 10 días naturales. En caso de que el dictamen especifique una o varias modificaciones al proyecto, éste deberá de ser sometido de nuevo al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN con toda la información inicial. Este proceso podrá repetirse cuantas veces sea necesario hasta que el dictamen del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN sea favorable.

3) Aprobación; una vez que se emita el dictamen favorable, el propietario deberá entregar al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN una serie de documentos que acreditan que está en posibilidades de iniciar los trabajos de construcción. La documentación es la siguiente:

- a) Copia de identificación del propietario.
- b) Copia comprobante de domicilio del propietario.
- c) Copia de la entrega física.
- d) Copia del croquis de localización del terreno.
- e) Copia del contrato compra-venta.
- f) Certificado de no adeudo de cuotas a “ Del Boque Residencial”
- g) Copia del REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN (firmado).
- h) Copia estudio de mecánica de suelos.
- i) Fianza de garantía o pagaré firmado\*
- j) 5 copias del plano de permisos doblados
- k) Render y memoria descriptiva
- l) Hacer el pago total por el concepto de revisión, autorización, supervisión y habitabilidad, por la cantidad equivalente al 45% de un día salario mínimo vigente en la zona C por cada metro cuadrado de construcción.

\* El propietario deberá solicitar la contratación de una fianza o firmar pagaré de garantía a favor de Cabañas del Roble de Tepatitlán S. de R.L. de C.V. Para garantizar que el proyecto en su diseño y construcción dará cumplimiento a lo estipulado en el REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, y en particular, su apego al proyecto autorizado, así como su cumplimiento con las obras de limpieza, o cualquier daño que se cause a la infraestructura del Fraccionamiento, así como para mitigar el impacto de una que no termine en el tiempo estipulado. El monto que deberá de cubrir la fianza o pagaré será de \$100,000.00 (Cien mil pesos |100 M.N.) y tendrá una vigencia de 24 ( veinticuatro) meses.

4) Inicio de obra, Con los planos aprobados por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, más aquellos otros requisitos que la Autoridad Municipal demande, se podrá solicitar ante el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco la Licencia de Construcción respectiva. Requisito obligatorio para el inicio de obra.

Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la fecha de aprobación final, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, siempre que haya habido modificaciones o adiciones al presente Reglamento.

#### **5.4 SUPERVISIÓN DE OBRA Y HABITABILIDAD**

### **REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL BOSQUE, DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

**5.4.1) EL COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN** realizará visitas periódicas en el lapso que se ejecute la construcción de la vivienda, para verificar el cumplimiento de lo aprobado en el proyecto arquitectónico y de lo contenido en este reglamento. De encontrar irregularidades procederá lo siguiente:

- a) Se dejará una acta de inspección, notificando cuál es la violación, se determinará un plazo razonable para su corrección y de no ser así, se procederá a la suspensión total o parcial de la obra según juzgue prudente el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.
- b) Podrá revocarse el permiso de ingreso al responsable de obra si éste no acata o cumple con la normatividad del REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.
- c) Obras inconclusas. Los propietarios tomarán las medidas pertinentes para evitar que su residencia quede inconclusa o su período de construcción se alargue por encima del calendario autorizado. Las obras deberán ser concluidas en un plazo no mayor a 24 (veinticuatro) meses, y si por razones extraordinarias la obra se detuviera o se alargara excesivamente en su tiempo de ejecución, el propietario se obliga a llevar a cabo medidas de mitigación como el sembrado y mantenimiento de elementos de paisaje que salvaguarden las vistas más importantes, así como limitar los accesos a la construcción, con objeto de evitar en lo posible, el demérito de la imagen urbana del Fraccionamiento e impedir el acceso a la propiedad de personas ajenas al Fraccionamiento. En caso de no cumplir este concepto se hará válida la garantía a favor de "Del Bosque Residencial".
- d) Habitabilidad. Al término de los trabajos de obra, el Condómino deberá solicitar este permiso al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN por lo menos 21 (veintiún) días antes de la fecha programada para ocupar la casa. Para la ocupación de la misma deberá de cumplirse las siguientes actividades o trabajos de:
  - a. Jardinería (pasto)
  - b. Techos (con teja colocada)
  - c. Pintados los exteriores
  - d. Fachadas, pavimentos y pisos exteriores
  - e. Instalaciones que den al exterior deberán estar ocultas
  - f. La casa deberá tener en un lugar visible y permanente el número oficial.
  - g. La casa deberá contar con la ventanería y/o puertas que den hacia el exterior.

De no contar con el Permiso de Habitabilidad correspondiente, no se autorizará el ingreso de camiones o mudanzas, etc. y no se liberará la Fianza de Garantía. La ocupación de la casa sin el Permiso de Habitabilidad, será motivo suficiente para la aplicación de la fianza.

**REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACIÓN  
ARQUITECTÓNICA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL BOSQUE,  
DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

## **SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA**

### **6.1 RESPONSABILIDAD PROFESIONAL**

Los aspectos constructivos, estructurales, eléctricos, de iluminación, hidráulicos, sanitarios, pluviales, de gas, instalaciones especiales, de seguridad e higiene y similares deberán de apegarse estrictamente a lo establecido por las normas oficiales expresadas en los reglamentos gubernamentales vigentes, siendo obligación de los profesionistas seleccionados y/o contratados por el propietario dar cumplimiento a las mismas. Adicionalmente dichos profesionistas deberán cumplir con lo marcado en REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

### **6.2 ASPECTOS GENERALES**

**6.2.1)** La construcción de la vivienda deberá realizarse estrictamente y de conformidad con los planos autorizados y debidamente sellados. Una copia de éstos mas la licencia municipal de construcción deberá de permanecer siempre en la obra.

**6.2.2)** Cualquier propuesta de modificación del proyecto original aprobado que sea requerida durante el proceso de obra, deberá ser evaluada y autorizada en forma previa por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

**6.2.3)** Se prohíbe el estacionamiento de personal de la construcción dentro de "Del Bosque Residencial". Sólo se permitirá el acceso al responsable de obra y a los materiales de construcción. Existirán espacios específicos para los automóviles, éstos serán previamente designados por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

**6.2.4)** Una vez iniciada la construcción de la vivienda y si tuviera que suspenderse su ejecución temporalmente, será obligación del condómino residente retirar materiales, herramientas, bodegas y similares, así como ejecutar limpieza general y a detalle tanto en exteriores como en interiores.

**6.2.5)** Correrán por cuenta exclusiva del condómino, los daños que causaren en calles, lámparas, tapas de registros, líneas de servicios, jardinería, áreas comunes, etc., los contratistas, los subcontratistas, los proveedores y en general cualquier personal involucrado directa e indirectamente en su obra.

**6.2.6)** Será necesario que la obra cuente con la señalización adecuada, advirtiendo todo tipo de riesgos, teniendo ello como finalidad el evitar accidentes.

**6.2.7)** La utilización de un predio vecino para el acopio de materiales será posible siempre y cuando se cuente con la autorización pertinente y por escrito del propietario.

### **6.3 OBRAS PRELIMINARES**

**6.3.1)** Será indispensable, antes de iniciar la construcción, delimitar el área de la propiedad con un tapial de lona sumamente resistente que garantice la seguridad e higiene durante el proceso de obra y confine visualmente esta área de trabajo.

**6.3.2)** Corroborar el deslinde del predio por parte de Propietario y Director Responsable de Obra, marcando la poligonal mediante línea de cal y mojoneras.

### **6.4 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

**6.4.1)** Será necesario que la obra cuente con una bodega para alojar el almacenaje de materiales y equipo. Ésta será de carácter provisional y podrá construirse dentro del área de restricción frontal pero dejando 3.00 metros libres, como mínimo, a partir del límite de propiedad colindante con la calle. No se permiten los veladores.

**6.4.2)** Cualquier propietario y/o constructor que desee utilizar un remolque para oficina de campo o similar, deberá solicitar y obtener una autorización por escrito por parte del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

**6.4.3)** Toda obra en construcción deberá contar con un baño con wc o bien un sanirent para el uso de trabajadores, el cual deberá estar conectada al drenaje sanitario o fosa séptica provisional. Ésta deberá ubicarse dentro de la propiedad y sin obstruir las áreas de restricción.

### **6.5 LIMPIEZA EN OBRA**

**6.5.1)** La obra deberá contar con suficientes depósitos para la basura (nunca para escombros), los cuales podrán ser tambos metálicos, de un volumen que no excederá los 200 litros. La basura acumulada en estos depósitos deberá ser desalojada fuera del Fraccionamiento diariamente.

**6.5.2)** Los materiales excedentes producto de despalmes, cortes y excavaciones, no podrán en ningún caso depositarse temporal o permanentemente en terrenos vecinos, áreas comunes, calles, áreas verdes, parques o áreas propiedad del Fraccionamiento. Los mismos deberán retirarse del Fraccionamiento de inmediato.

**6.5.3)** Las obras en construcción deberán mantenerse en todo momento libres de materiales de desperdicio o sobrante de construcción.



**6.5.4)** En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con un camión-bomba, éste deberá estacionarse dentro de la propiedad para evitar que los desperdicios del mismo dañen las áreas de restricción o la calle.

**6.5.5)** Queda estrictamente prohibido hacer batidas o mezclas de cualquier material en la calle.

## **6.6 PERSONAL Y HORARIO DE TRABAJO**

**6.6.1)** Todo el personal directa e indirectamente involucrado en la obra incluyendo asesores, contratista, subcontratistas y proveedores que requieran ingresar al Fraccionamiento ,tendrán la obligación de conocer y respetar los lineamientos descritos en el REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, siendo responsabilidad del Propietario el que éste sea debidamente cumplido en todas sus partes.

**6.6.2)** El horario de trabajo permitido para laborar en obra y al que deberán sujetarse tanto contratistas como proveedores, será de lunes a viernes de 08:00 a 18:00 hrs. y los sábados de 09:00 a 14:00 hrs. Los días festivos no serán laborables, además de cualquier otro día que sea estipulado de antemano y previo aviso por el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

**6.6.3)** Queda estrictamente prohibido que el personal de obra permanezca en el Fraccionamiento fuera del horario de trabajo.

**6.6.4)** El movimiento de personal dentro del Fraccionamiento se hará por medio de vehículos particulares proporcionados para el efecto por los contratistas. Únicamente se permitirá transitar a los trabajadores sobre las calles y/o avenidas, quedando estrictamente prohibido caminar sobre las áreas verdes, las áreas comunes y los lotes privativos.

**6.6.5)** El Propietario será garante de que todo el personal relacionado con su propia construcción observe buena conducta y respeto hacia los demás durante su permanencia en el Fraccionamiento.

**6.6.6)** Para obtener el permiso de acceso al Fraccionamiento, todos los trabajadores deberán tramitar la Credencial o Identificación por parte de la seguridad del Fraccionamiento, donde se especificarán todos los datos correspondientes a la obra en la que labora, dicha credencial tendrá un costo mínimo de recuperación por persona.

**6.6.7)** Solamente se permitirá al personal de obra el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo antes mencionadas y con un volumen moderado.

**6.6.8)** Queda estrictamente prohibida la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del Fraccionamiento. La infracción a esta norma será motivo suficiente para suspender la obra, desalojar del Fraccionamiento al infractor o infractores, prohibirles permanentemente volver a ingresar al Fraccionamiento y remitirlos a la autoridad competente.

## TRANSITORIOS

**Primero.-** El presente Reglamento entrará en vigor un día después de su publicación en la Gaceta Municipal.

**Segundo.-** Por otra parte, procédase a la inscripción de dicho *Reglamento Interno de Diseño, Construcción y Conservación Arquitectónica del "Fraccionamiento Residencial del Bosque", 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 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 mayo de 2015 dos mil quince.**

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

**C. JUAN RAMÓN MÁRQUEZ ÁLVAREZ  
SECRETARIO GENERAL**

**REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y CONSERVACIÓN  
ARQUITECTÓNICA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL BOSQUE,  
DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**

