

REGLAMENTO INTERNO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCION

• San Martín del •

*Tajo*

FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL

CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN MARTIN DEL TAJO



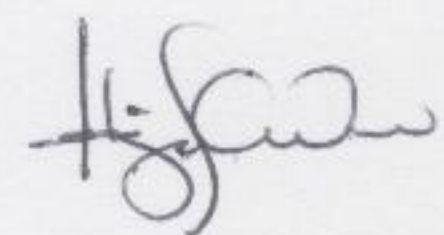
REGLAMENTO INTERNO DE PROYECTOS y CONSTRUCCIÓN  
CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO"

INDICE

	Página
1.- GENERALIDADES. -----	1
2.- REGLAMENTOS DE PROYECTO. -----	3
3.- USOS DEL SUELO. -----	11
4.- FORMATO PARA ESPECIFICACIONES y ACABADOS EXTERIORES. -----	13
5.- REPARACIONES, REMODELACIONES, AMPLIACIONES -----	15
6.- MANTENIMIENTO DE ÁREAS EXTERIORES Y JARDINES EN SERVÍDUMBRE A VIALIDAD. -----	16
7.- SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PROYECTO -----	17
8.- FORMATO DE ETAPAS DE SUPERVISIÓN OBLIGATORIA -----	20
9.- REQUISITOS PARA INICIO DE OBRA. -----	22
10.- RESTRICCIONES EN EL PROCESO DE OBRA. -----	24
11.- HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS -----	27

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
CARRILES PUNTALES

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
CARRILES PUNTALES





# 1.-GENERALIDADES.

## PRIMERO.-

SE APLICARÁ EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. VIGENTE, LO ESTIPULADO EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL "DESARROLLO SAN MARTÍN DEL TAJO" Y "EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO".

## SEGUNDO.-

SE COMPLEMENTARÁN DICHS ORDENAMIENTOS CON EL "REGLAMENTO INTERNO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA DEL "CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN MARTÍN DEL TAJO"

## TERCERO.-

EL PROPIETARIO SERÁ EL RESPONSABLE DIRECTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN ESTE REGLAMENTO Y TIENE OBLIGACIÓN DE ENTREGARLO AL NUEVO PROPIETARIO EN CASO DE CEDERLO, VENDERLO o RENTARLO.

## CUARTO.-

SERÁ OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS LA CONSTRUCCIÓN DE BANQUETAS EN TODO EL FRENTE DE SU TERRENO, SIN MODIFICAR LOS NIVELES RESPECTIVOS; LAS CUALES SERÁN DE CONCRETO  $f_c=150kg/cm^2$  CONFORME A LOS CROQUIS "A" y "B". LA MODULACIÓN DE LA MISMA SE HARÁ CONJUNTAMENTE CON EL "COMITÉ TÉCNICO".

LOS TERRENOS EN ESQUINA DEBERÁN CONSTRUIR RAMPA PARA MINUSVALIDOS N LA ESQUINA DE SU PROPIEDAD DE ACUERDO A LO INDICADO EN EL CROQUIS "C".

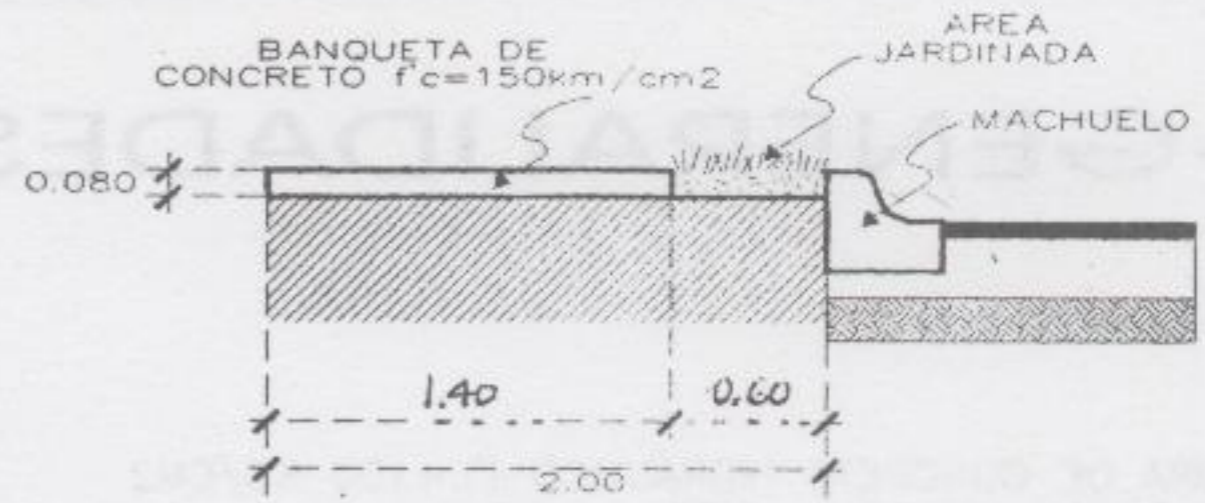
## QUINTO

TODAS LAS CONSTRUCCIONES CONTEMPLARÁN EL USO DE UN 40 (CUARENTA) % CUBIERTAS INCLINADAS, DE LA SUPERFICIE TOTAL DE CUBIERTAS, COMO MÍNIMO Y SERÁN DE TEJA DE MEDIA CAÑA, LAS CUALES DEBERÁN PODER SER VISTAS DESDE LAS VIALIDADES.

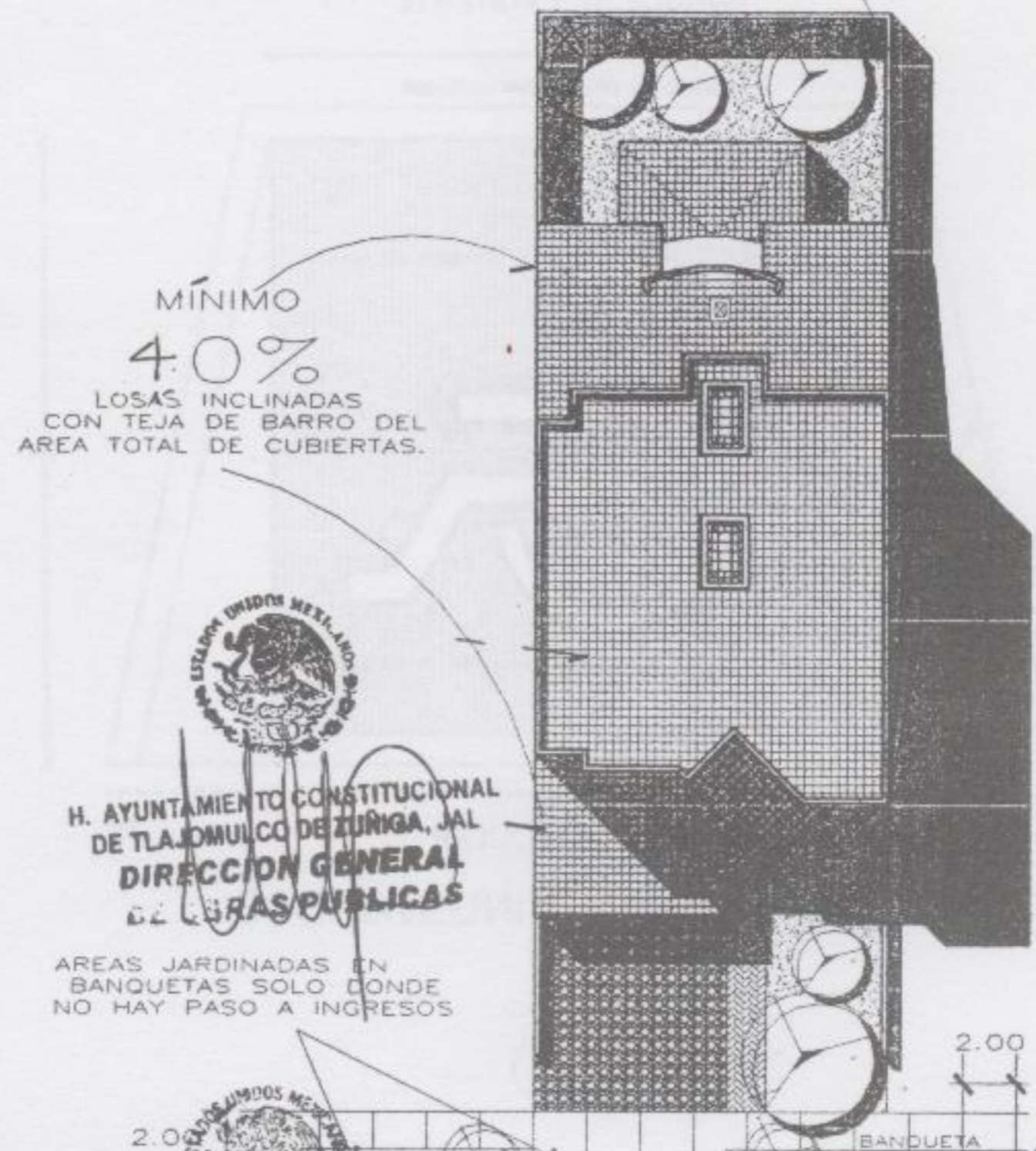
## SEXTO.-

ESTÁ PROHIBIDO FIJAR CUALQUIER TIPO DE ANUNCIO DE LA VENTA DE INMUEBLES MAYOR A 2.50 x 2.00 mts, LOS ANUNCIOS DE VENTA y RENTA SÓLO PODRÁN SER COLOCADOS DENTRO DE LA PROPIEDAD PRIVADA (INCLUYENDO BANDERAS ALUSIVAS); QUEDANDO PROHIBIDO COLOCARLOS EN ÁREAS COMUNES u OTRO LUGAR QUE NO SEA SU PROPIO TERRENO.

SAN MARTÍN DEL TAJO



CROQUIS A  
SECCION DE BANQUETA.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

AREAS JARDINADAS EN BANQUETAS SOLO DONDE NO HAY PASO A INGRESOS

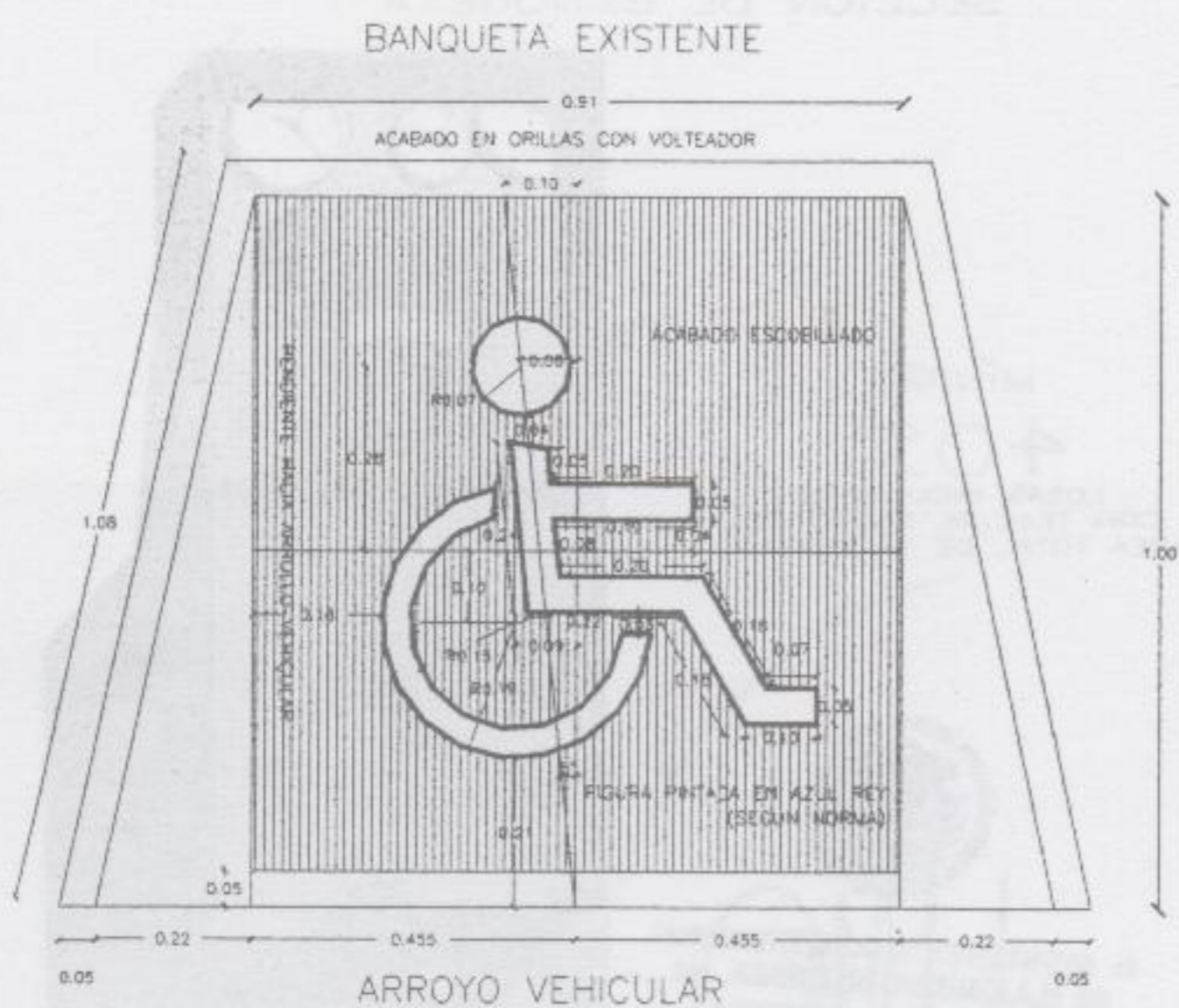
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. SUB-DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

CROQUIS B



# 1.-GENERALIDADES.

RAMPA DE CONCRETO HIDRAULICO  $f'c=150$  KG/CM<sup>2</sup>  
COLADO DE UNA SOLA PIEZA



RAMPA PARA MINUSVALIDOS

CROQUIS (C)

SAN MARTÍN DEL TAJO

## SÉPTIMO.-

QUEDAN EXPRESAMENTE PROHIBIDAS LAS CONSTRUCCIONES PROVISIONALES A EXCEPCIÓN DE LAS NECESARIAS PARA USO DE BODEGAS DE MATERIALES, CASETA DE VELADOR y SANITARIO PARA EL PERSONAL DE OBRA, LOS CUALES DEBERÁN SER RETIRADOS UNA VEZ TERMINADA LA CONSTRUCCIÓN.

## OCTAVO.-

EL ORGANISMO ENCARGADO DE REVISAR LOS PROYECTOS DE LAS CASAS HABITACIÓN QUE SE PRESENTEN ANTE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO", SE DENOMINA "COMITÉ TÉCNICO", EL CUAL ESTARÁ CONFORMADO SEGÚN LO INDICADO EN EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

## NOVENO.-

LA FALTA DE OBSERVANCIA DE LA REGLAMENTACIÓN ANTERIORMENTE SEÑALADA SERÁ SANCIONADA POR EL "COMITÉ TÉCNICO" DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO".



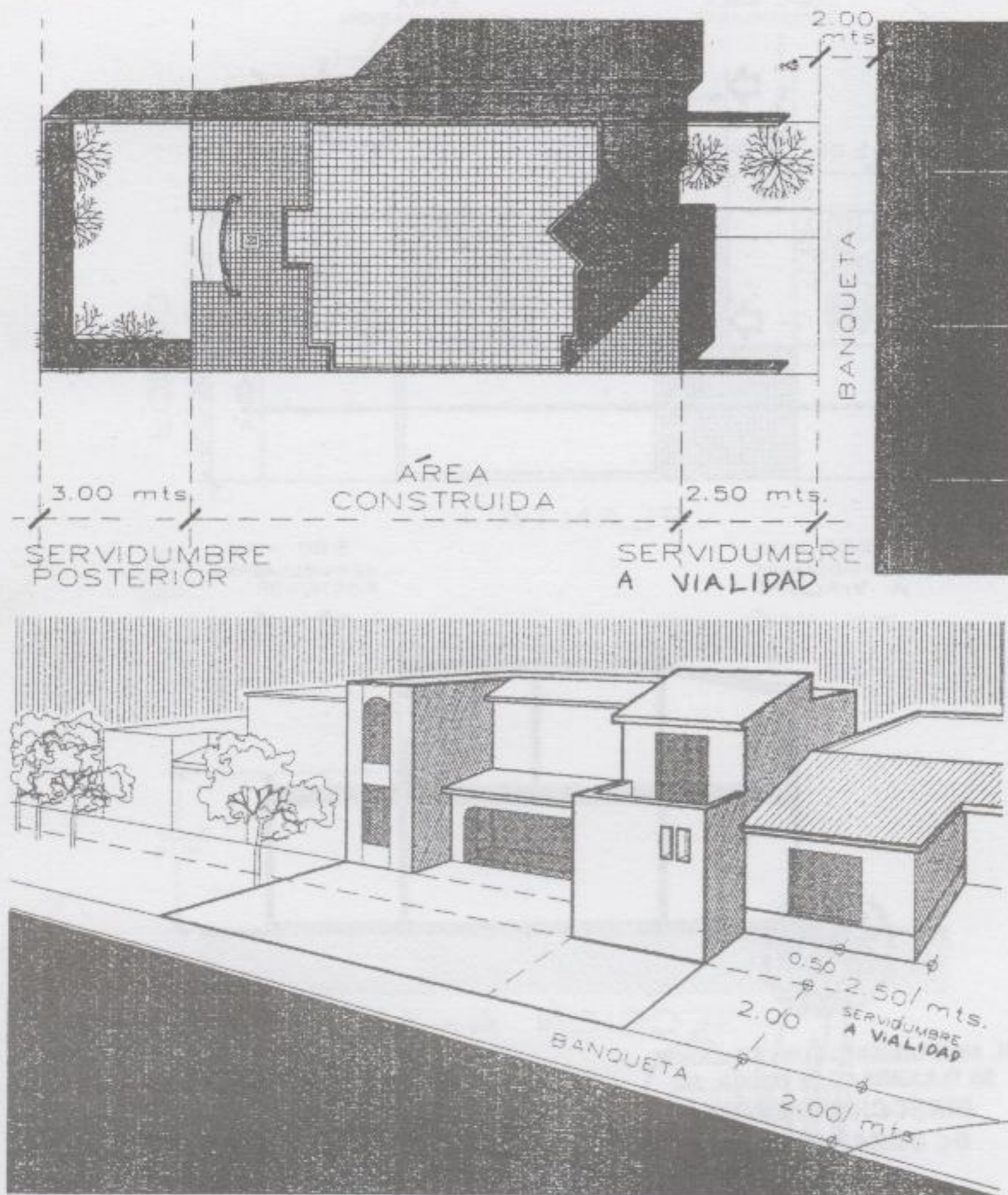
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL.  
SECRETARIA DE  
DESARROLLO URBANO



# 2.-REGLAMENTOS DE PROYECTO

## SERVIDUMBRES.-



SAN MARTÍN DEL TAJO

### PRIMERO.-

LAS SERVIDUMBRES QUE DEBEN RESPETARSE EN PROYECTO, SON LAS INDICADAS EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y EN ESTE REGLAMENTO; LAS CUALES ESTAN SEÑALADAS EN EL PLANO INDIVIDUAL ANEXO AL ACTA DE DESLINDE DEL TERRENO, MISMAS QUE DEBERÁN SER RATIFICADAS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES, MEDIANTE LA SOLICITUD DE ALINEAMIENTO y NÚMERO OFICIAL.

### SEGUNDO.-

SERVIDUMBRE a VIALIDAD: SERÁ DE 2 TIPOS:

- 1) LOTES EN BOULEVARD SAN MARTÍN DEL TAJO
- 2) LOTES EN EL RESTO DE LAS VIALIDADES

LA SUPERFICIE QUE POR IMAGEN DEL CONDOMINIO, DEBE DEJARSE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DE UN LOTE, MEDIDA DESDE LA LÍNEA DEL LÍMITE DEL LOTE CON LA BANQUETA DE LA VIALIDAD HASTA EL INICIO PERMISIBLE DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE, POR TODO EL FRENTE DEL MISMO LOTE, CON LAS VARIANTES QUE MÁS ADELANTE SE SEÑALAN. SERVIDUMBRE POSTERIOR: IDEM ANTERIOR, MEDIDA DESDE EL LÍMITE POSTERIOR DEL LOTE HASTA EL INICIO PERMISIBLE DE LA EDIFICACIÓN, POR TODO EL LINDERO POSTERIOR, CON LAS RESPECTIVAS VARIANTES.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
 DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
 SUB-DIRECCION DE  
 DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
 DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
 DIRECCION GENERAL  
 DE OBRAS PÙBLICAS



# 2.-REGLAMENTOS DE PROYECTO

## TERCERO.-

SERVIDUMBRE EN EL RESTO DE VIALIDADES: EXCEPTO LOS QUE SE MENCIONAN EN EL ARTÍCULO SIGUIENTE, TENDRÁN UNA SERVIDUMBRE DE 2.50mts, MEDIDOS A PARTIR DEL PAÑO INTERIOR DE LA BANQUETA, SIN EMBARGO CON ÉL PRÓPOSITO DE EVITAR LA MONOTONÍA DE LA IMAGEN URBANA ORIGINADA POR LAS SERVIDUMBRES, ASÍ COMO PARA LOGRAR UNA MEJOR ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS RESULTANTES DE DICHAS SERVIDUMBRES, SE PUEDEN UTILIZAR LOS SIGUIENTES CRITERIOS EN LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS:

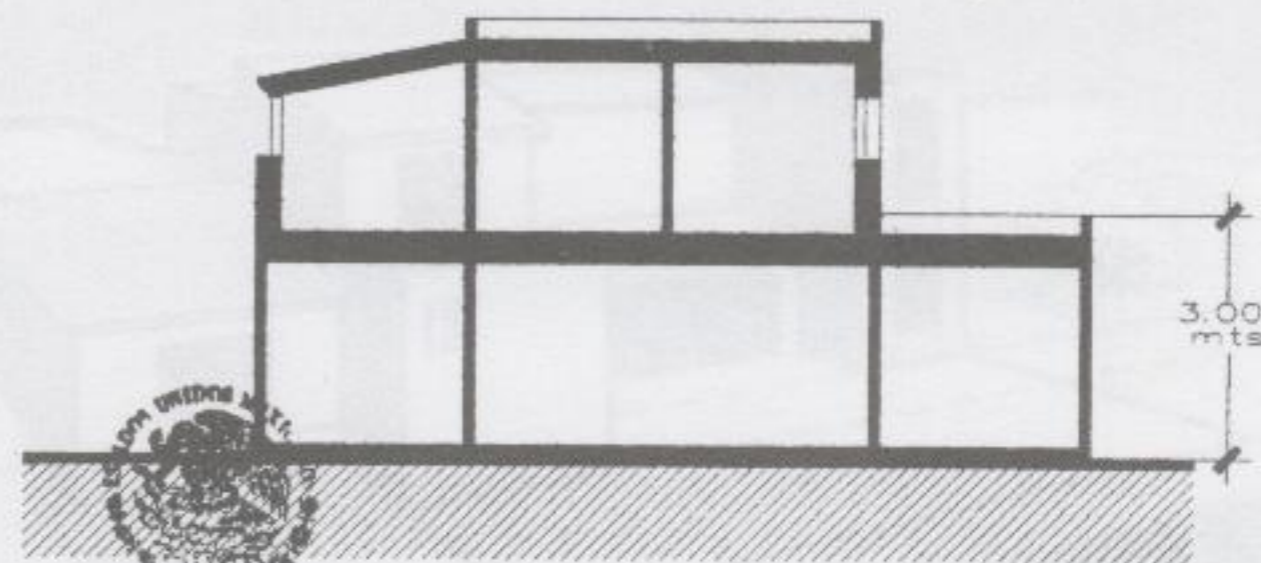
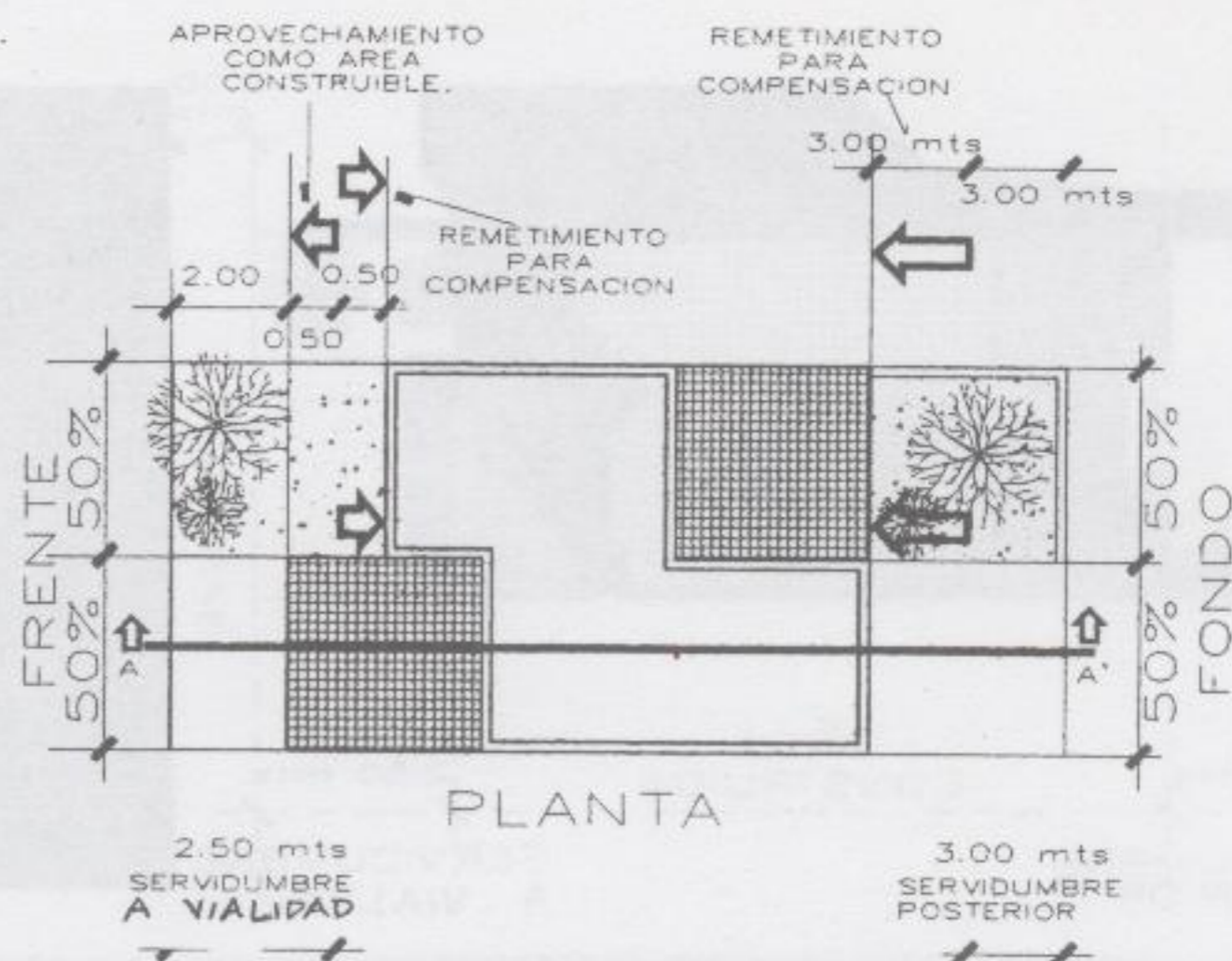
A).- LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD DE 2.50mts SEÑALADA, PODRÁ MODIFICARSE HASTA EN 0.50mts. (EN MÚLTIPLOS DE 10cms), ES DECIR, DEBE CONSERVARSE UN MÍNIMO DE 2.00mts. DE SERVIDUMBRE, EN UN MÁXIMO DEL 50% (CINCUENTA) DEL FRENTE DEL TERRENO; DICHA SUPERFICIE QUE SE APROVECHA COMO ÁREA CONSTRUIBLE (NO PUDIENDO TENER VOLADOS, NI ALEROS), SE COMPENSARÁ CON SU EQUIVALENTE EN EL REMETIMIENTO DEL OTRO 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL FRENTE, CONSERVÁNDOSE ASÍ LA SUPERFICIE ORIGINAL DE LA SERVIDUMBRE SEÑALADA.

B).- LAS SERVIDUMBRES POSTERIORES DE 3.00mts. PODRÁN MODIFICARSE HASTA EN UN 50% (CINCUENTA) DEL FONDO DEL TERRENO, SIEMPRE Y CUANDO ESA ÁREA QUE SE ANEXA COMO SUPERFICIE CONSTRUIBLE SE COMPENSE EN SU EQUIVALENTE, EN EL REMETIMIENTO DEL OTRO 50% (CINCUENTA) RESTANTE DEL FONDO, CONSERVÁNDOSE ASÍ LA SUPERFICIE ORIGINAL DE LA SERVIDUMBRE MANIFESTADA Y LA CONSTRUCCIÓN NO REBASE LA ALTURA DE 3.00mts EN SUS COLINDANCIAS Y DE 3.50mts DE ALTURA MÁXIMA EN CASO DE TECHOS INCLINADOS.

## CUARTO.-

SERVIDUMBRE EN BOULEVARD SAN MARTÍN EL TAJO: SERÁ DE 5.00 mts; NO PUDIÉNDOSE APLICAR LOS CRITERIOS DEL ARTÍCULO ANTERIOR DE ÉSTE CAPÍTULO DE RESTRICCIONES Y SERVIDUMBRES Y DEBIENDO RESPETAR EL 40 % JARDINADO.

EXCEPTO EN LOS LOTES: A-1, C-24, O-20 y S-1 DONDE LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD SERÁ DE 3.50 mts.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL  
SUB DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO URBANO



## 2.-REGLAMENTOS DE PROYECTO

### QUINTO.-

EN LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD SE PERMITIRÁ EL USO DE ESCALONES o RAMPAS DE ACCESO CON UN DESNIVEL MÁXIMO DEL 2%.

DEBIENDO QUEDAR LIBRE DE OBSTÁCULOS 1.00 mt JUNTO A LA BANQUETA. INDICADO EN ÉL CROQUIS DE ÉSTA PÁGINA.

### SEXTO.-

EN CADA UNO DE LOS LOTES LOS PROPIETARIOS TENDRÁN LA OBLIGACIÓN DE PLANTAR EN LA SERVIDUMBRE FRONTAL DE LOS MISMOS, AL MENOS UN ÁRBOL DE UNA ALTURA MÍNIMA DE 1.50 m UBICÁNDOLOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

- a.- MAGNOLIA BOUL. SAN MARTÍN DEL TAJO.
- b.- PINO MICHOACANO y/o PINO MOCTEZUMA EN EL RESTO DE VIALIDADES

LOS ÁRBOLES DEBERÁN ESTAR SEPARADOS POR LO MENOS 0.80mts DE LÍNEAS DE DRENAJE y DE LAS COLINDANCIAS. ADEMÁS DE PASTO EN LAS SERVIDUMBRES A VIALIDAD Y EN LA POSTERIOR, SE PODRÁ COLOCAR PLANTAS DE ORNATO A CRITERIO DEL PROPIETARIO.

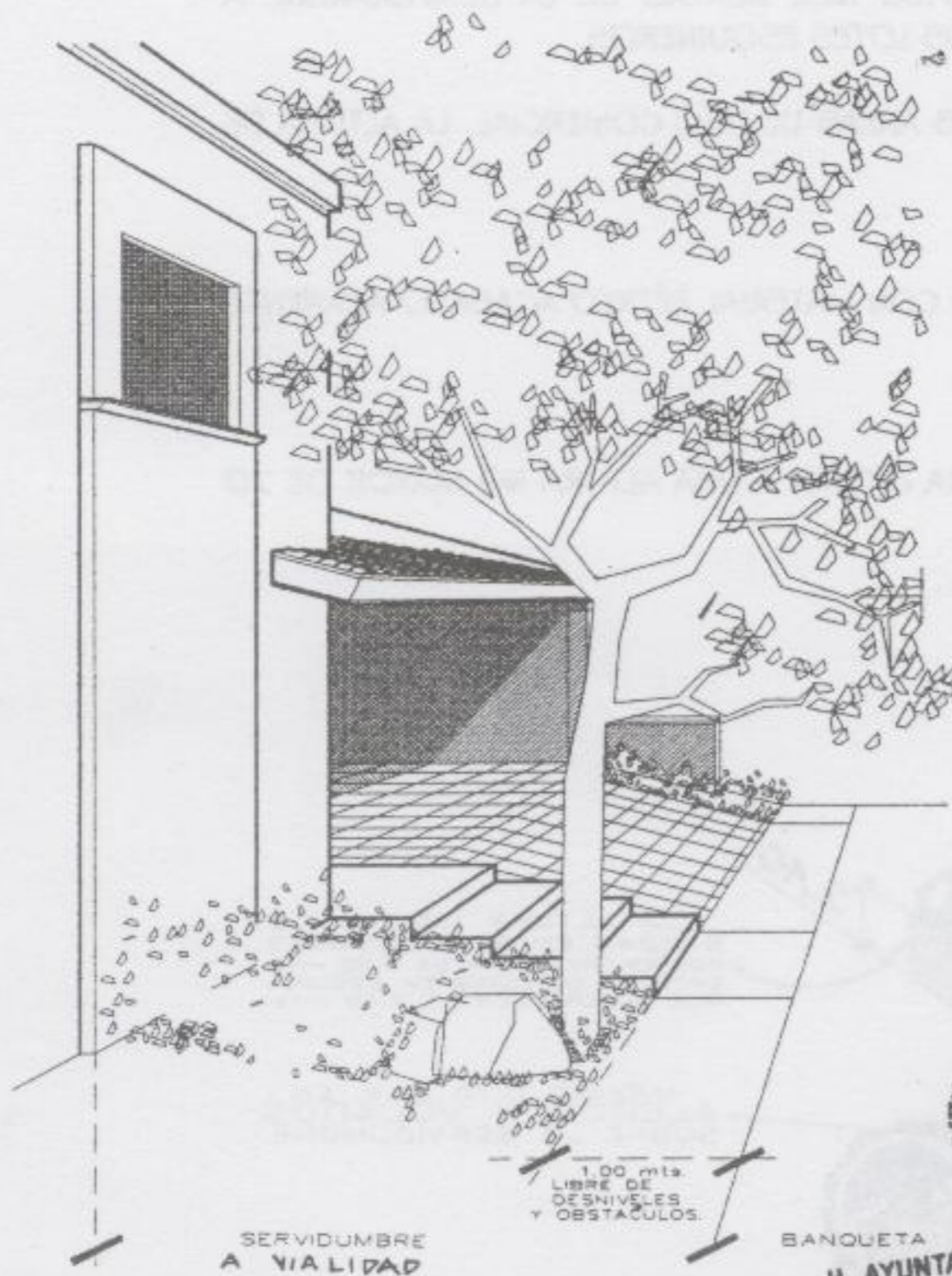
### SÉPTIMO.-

EL ALUMBRADO QUE SE COLOQUE SOBRE LAS SERVIDUMBRES A VIALIDAD DEBERÁ CONTAR CON LA APROBACIÓN DEL "COMITÉ TÉCNICO".

### OCTAVO.-

EN CASO DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES DENTRO DE LAS SERVIDUMBRES, LOS POSTES TENDRÁN UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.00 mts.

EL MÁXIMO DE ALEROS O VOLADOS SOBRE LA SERVIDUMBRE SERÁ DE 0.70 mts. MEDIDO HORIZONTALMENTE.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUNIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUNIGA, JAL.  
DIRECCION DE  
DESARROLLO URBANO

SAN MARTÍN DEL TAJO



# 2.-REGLAMENTOS DE PROYECTO

## BARDAS:

### DÉCIMO.-

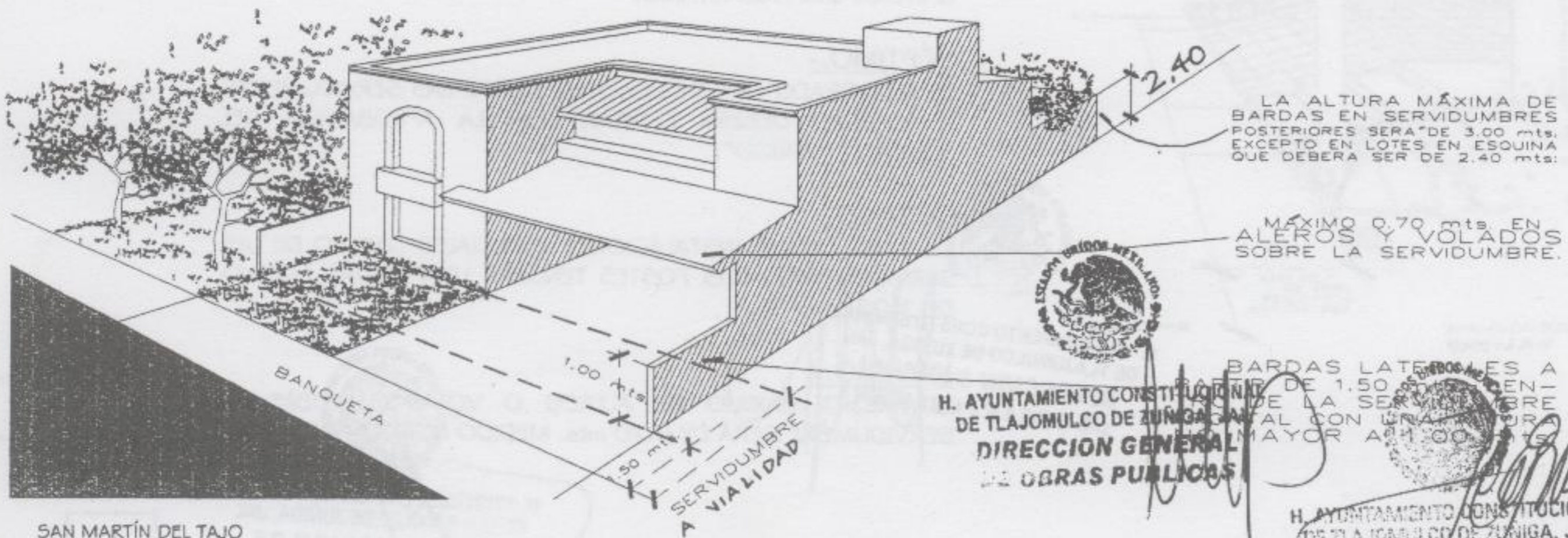
ÚNICAMENTE SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN DE BARDAS LATERALES A PARTIR DE 1.50 mts. DENTRO DE LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD y NO PODRÁN TENER UNA ALTURA MAYOR DE 1.00 mts. SE APLICA TAMBIÉN A LOS LOTES ESQUINEROS. EN LAS SERVIDUMBRES POSTERIORES LA ALTURA MÁXIMA SERÁ DE 2.40 mts. EN LOS LOTES QUE COLINDEN CON: EL LÍMITE DE PROPIEDAD DEL FRACCIONAMIENTO y LAS ÁREAS DE USO COMERCIAL, LA ALTURA DE LA BARDA EN DICHA COLINDANCIA SERÁ SEGÚN DISEÑO ANEXO.

### DÉCIMO PRIMERO.-

TANTO EN LAS BARDAS LATERALES COMO LAS POSTERIORES DEBERÁN SER CONSTRUÍDAS CON MATERIAL PÉTREO ACABADO APARENTE o CON LADRILLO y/o BLOCK CON ACABADO APLANADO y PINTADO.

### DÉCIMO SEGUNDO.-

LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD, SE PODRÁ DELIMITAR DE SUS COLINDANTES CON UNA REJA o CETO A UNA ALTURA NO MAYOR DE 70 cms. (NO SE PERMITIRÁ MALLA CICLÓN),





# - REGLAMENTOS DE PROYECTO

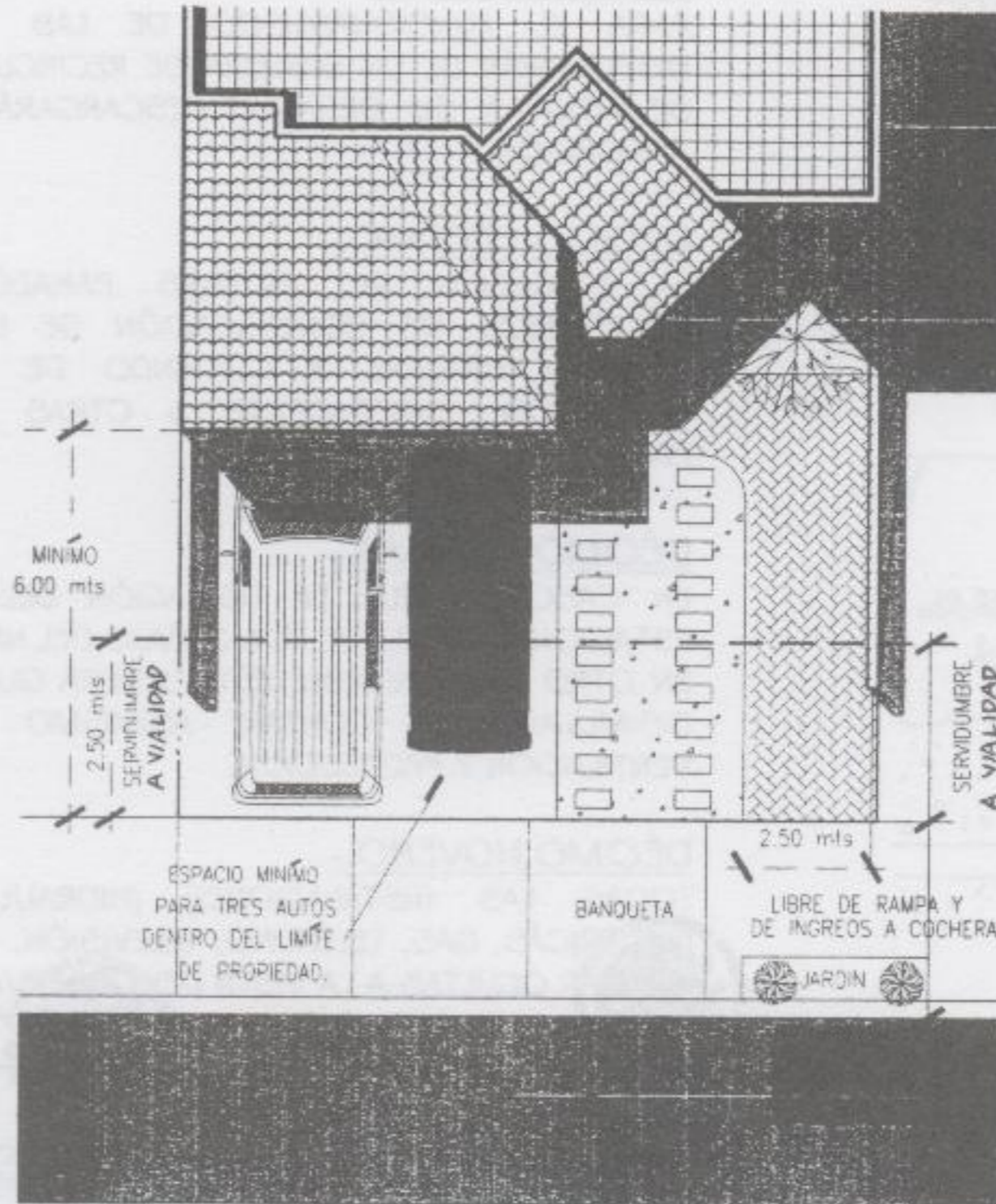
## COCHERAS.-

### DÉCIMO TERCERO.-

LOS PROYECTOS DEBERÁN DISPONER COMO MÍNIMO EL ESPACIO PARA TRES AUTOS (MENORES A 1.5 ton DE CAPACIDAD) DENTRO DEL LÍMITE DE LA PROPIEDAD CONSIDERÁNDOSE UNA DISTANCIA MÍNIMA DE 6.00 mts, ENTRE LA CONSTRUCCIÓN Y EL PAÑO INTERIOR DE LA BANQUETA, DONDE EL TERCER AUTO PUEDA TENER HUELLAS SOLAMENTE.

### DÉCIMO CUARTO.-

NO PODRÁ DISPONERSE EN CADA LOTE, MÁS DEL 75 (SETENTA Y CINCO) % DE LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD DEL PREDIO PARA ESTACIONAMIENTO PERMANENTE. LO ANTERIOR DEBERÁ SUJETARSE AL PORCENTAJE DE ÁREA JARDINADA A RESPETAR.



SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUMIGA, JAL  
SUB-DIRECCION DE  
DESARROLLO URBANO

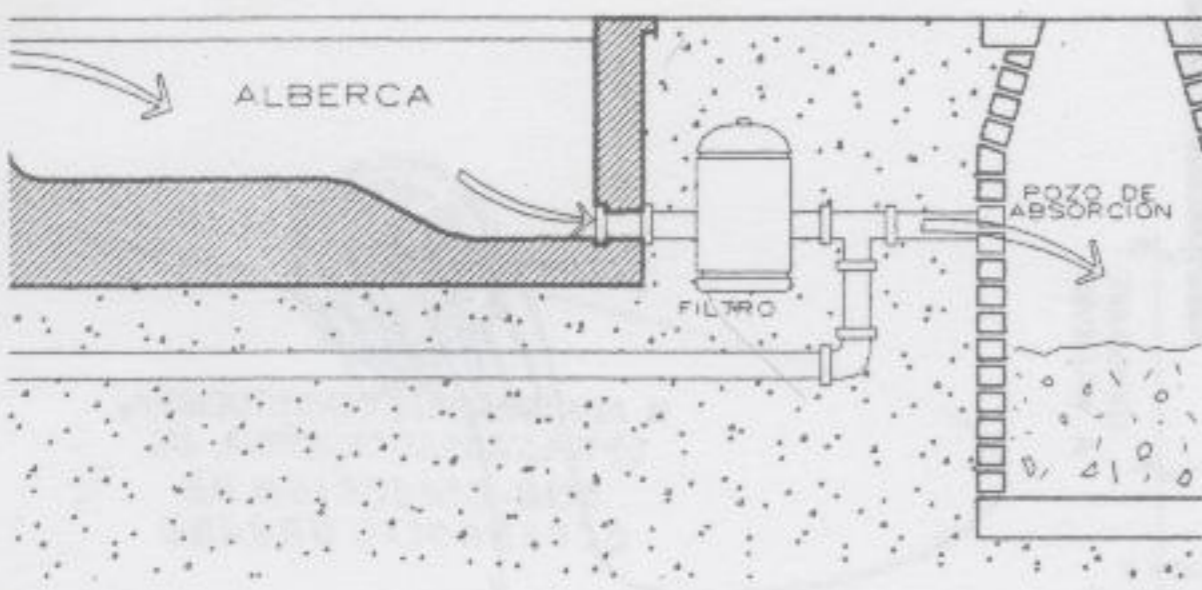
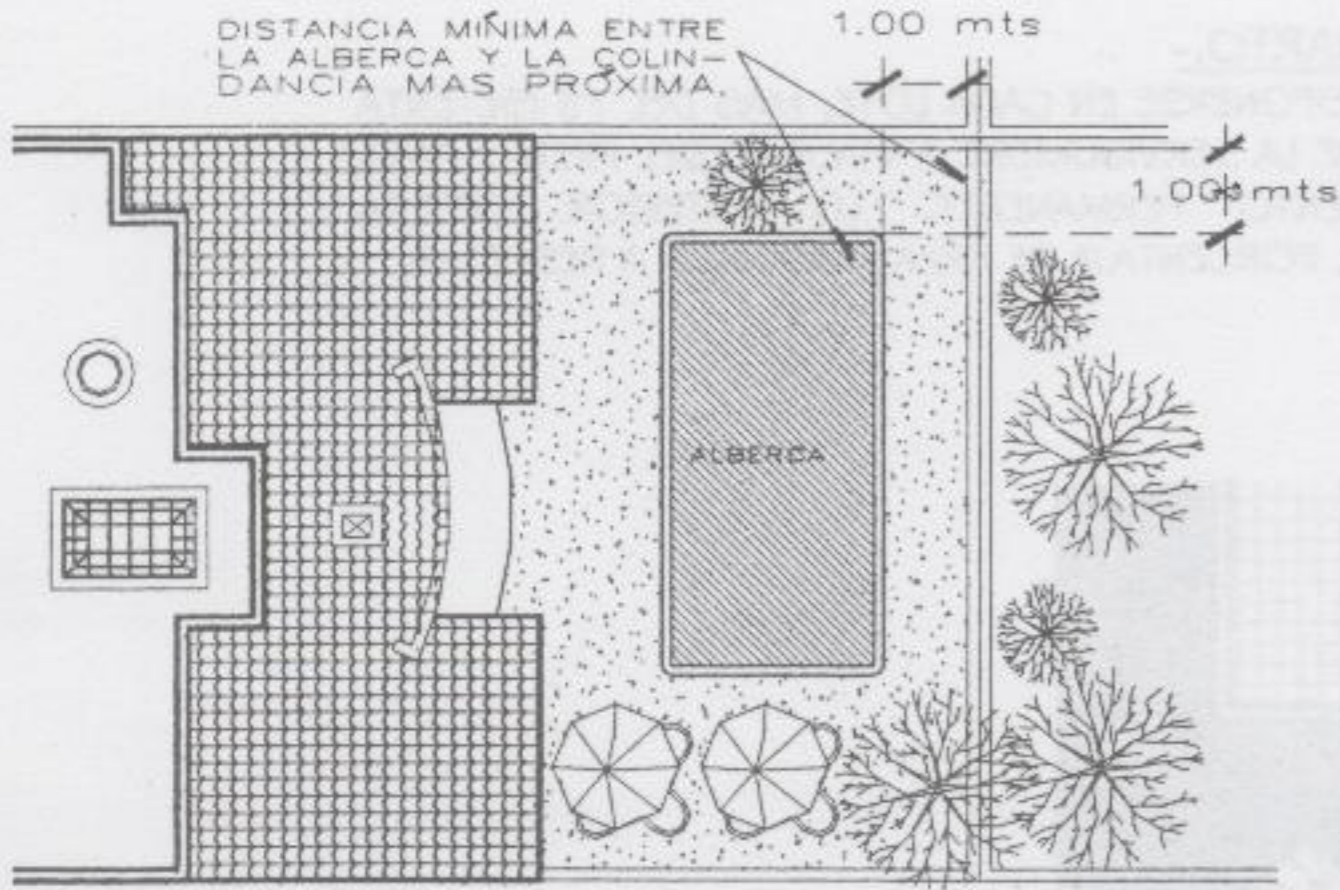
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUMIGA, JAL  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

7



# 2.-REGLAMENTOS DE PROYECTO

## INSTALACIONES y SERVICIOS.-



### DÉCIMO QUINTO.-

EN CONSTRUCCIÓN DE ALBERCAS, SE DEBERÁ RESPETAR UNA SERVIDUMBRE DE 1.00 mt. MÍNIMO CON RESPECTO A LA COLINDANCIA MÁS PRÓXIMA. EN LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD QUEDAN PROHIBIDAS.

### DÉCIMO SEXTO.-

PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ALBERCAS, ESTAS DISPONDRÁN DE UN SISTEMA DE RECIRCULACIÓN Y FILTRADO DE AGUA, Y SU DESAGÜE DESCARGARÁ EN UN POZO DE ABSORCIÓN.

### DÉCIMO SÉPTIMO.-

LA UBICACIÓN DE ANTENAS PARABÓLICAS Y OTROS ACCESORIOS DE COMUNICACIÓN SE HARÁ A NIVEL DE TERRENO NATURAL Y CUIDANDO DE OCULTARLAS CON ENREJADOS, ENREDADERAS u OTRAS SOLUCIONES QUE FACILITEN SU CAMUFLAJE.

### DÉCIMO OCTAVO.-

EN CASO DE QUE LA UBICACIÓN DEL TANQUE DE GAS ESTACIONARIO, QUEDE POR DEBAJO DEL NIVEL DEL TERRENO O EN OTRO LUGAR VISIBLE ESTE DEBERÁ QUEDAR DEBIDAMENTE DISIMULADO Y CONTAR ASIMISMO CON SUFICIENTE VENTILACIÓN Y PROTECCIÓN.

### DÉCIMO NOVENO.-

TODAS LAS INSTALACIONES (HIDRAULICAS, SANITARIOS, ELÉCTRICAS, GAS, TELÉFONO, TELEVISIÓN, ETCÉTERA) DEBERÁN QUEDAR OCULTAS A LA VISTA DEL OBSERVADOR.

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
**DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS**

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
**SUB-DIRECCION DE DESARROLLO URBANO**



# 2.-REGLAMENTOS DE PROYECTO

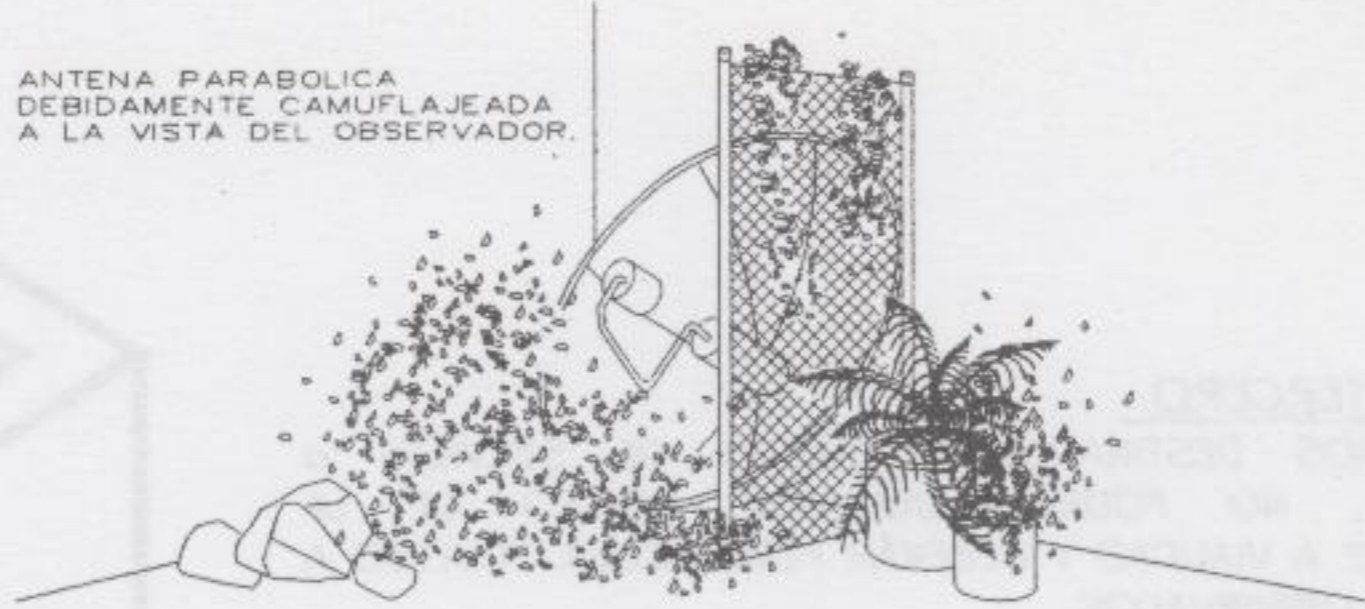
## VIGÉSIMO.-

SE DISPONDRÁ POR SEPARADO DE DOS SISTEMAS PARA LA CAPTACIÓN DE LOS DRENAJES:

- 1) RECIBIRÁ LAS AGUAS PLUVIALES Y LAS DEPOSITARÁ EN POZOS DE ABSORCIÓN CUYO NÚMERO SERÁ DETERMINADO POR EL "COMITÉ TÉCNICO".
- 2) RECIBIRÁ LAS DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y JABONOSAS. Y POR RAZONES ECOLÓGICAS, LAS LÍNEAS DE DESCARGA DE CADA CASA DEBERÁN SER DE PVC (Para evitar filtraciones al subsuelo) QUEDA PROHIBIDO EL USO DE TUBERÍA DE CONCRETO O SIMILAR.

LOS LOTES: 16 AL 29 DE LA MANZANA "J" y EL LOTE 07 DE LA MANZANA "L" POR EL DESNIVEL QUE GUARDAN, TENDRÁN LA DESCARGA SANITARIA Y PLUVIAL AL FONDO DE SU LOTE (NO PUDIENDO UTILIZAR POZO DE ABSORCIÓN).

ANTENA PARABOLICA DEBIDAMENTE CAMUFLAJEADA A LA VISTA DEL OBSERVADOR.

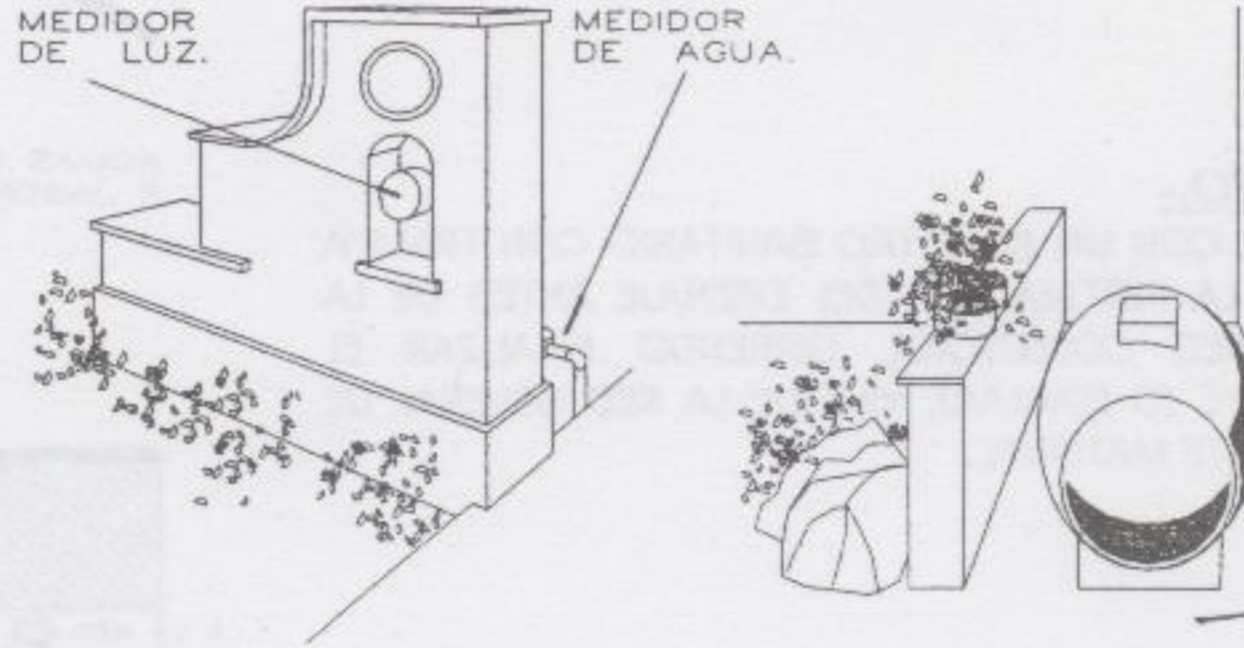


## VIGÉSIMO PRIMERO.-

LOS DÉPOSITOS DE BASURA CONTARÁN CON UN SITIO PROPIO PARA SU FUNCIÓN, QUEDANDO FUERA DE LA VISTA DEL OBSERVADOR, OCULTÁNDOLOS CON SOLUCIONES DISEÑADAS EX PROFESO.

QUEDANDO PROHIBIDO EL COLOCARLOS EN SERVIDUMBRE A VIALIDAD, DENTRO DEL PROPIO LOTE.

MEDIDOR DE LUZ. MEDIDOR DE AGUA.



## VIGÉSIMO SEGUNDO.-

TODAS LAS INSTALACIONES TALES COMO: TINACOS, CALENTADORES DE GAS, SOLARES, SISTEMAS HIDRONEUMÁTICOS, ETC. DEBERÁN QUEDAR FUERA DE LA VISTA DEL OBSERVADOR.

<p>PROPIETARIO:</p> <p>NOMBRE .....</p> <p>DIRECCIÓN .....</p> <p>TELÉFONO .....</p>	<p>CONFORMES CONSTRUCTOR:</p> <p>NOMBRE .....</p> <p>DIRECCIÓN .....</p> <p>TELÉFONO .....</p>	<p>PERITO:</p> <p>NOMBRE .....</p> <p>DIRECCIÓN .....</p> <p>TELÉFONO .....</p>
--	--	---

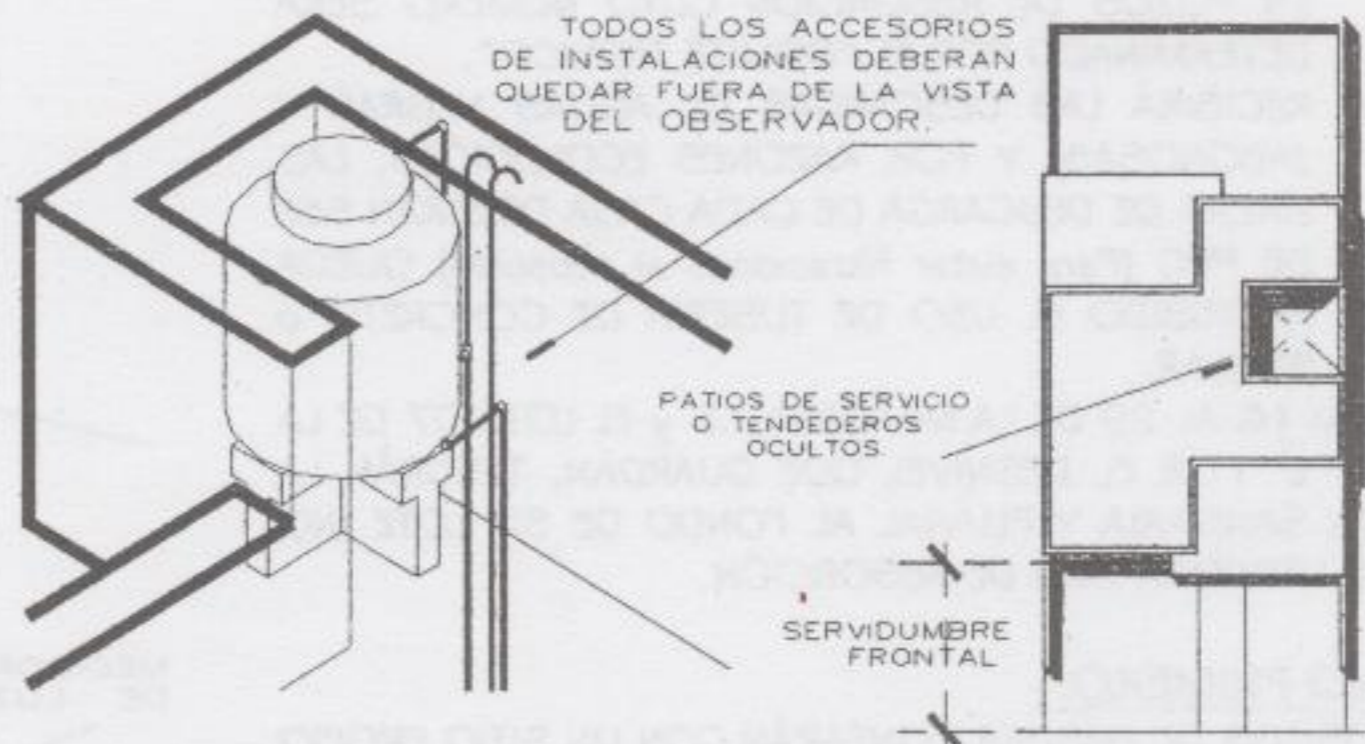
  
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZULUAGA, JALISCO  
 SUB-DIRECCION DE DESARROLLO URBANO  
  
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZULUAGA, JALISCO  
 DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS  
  
9



## 2.-REGLAMENTOS DE PROYECTO

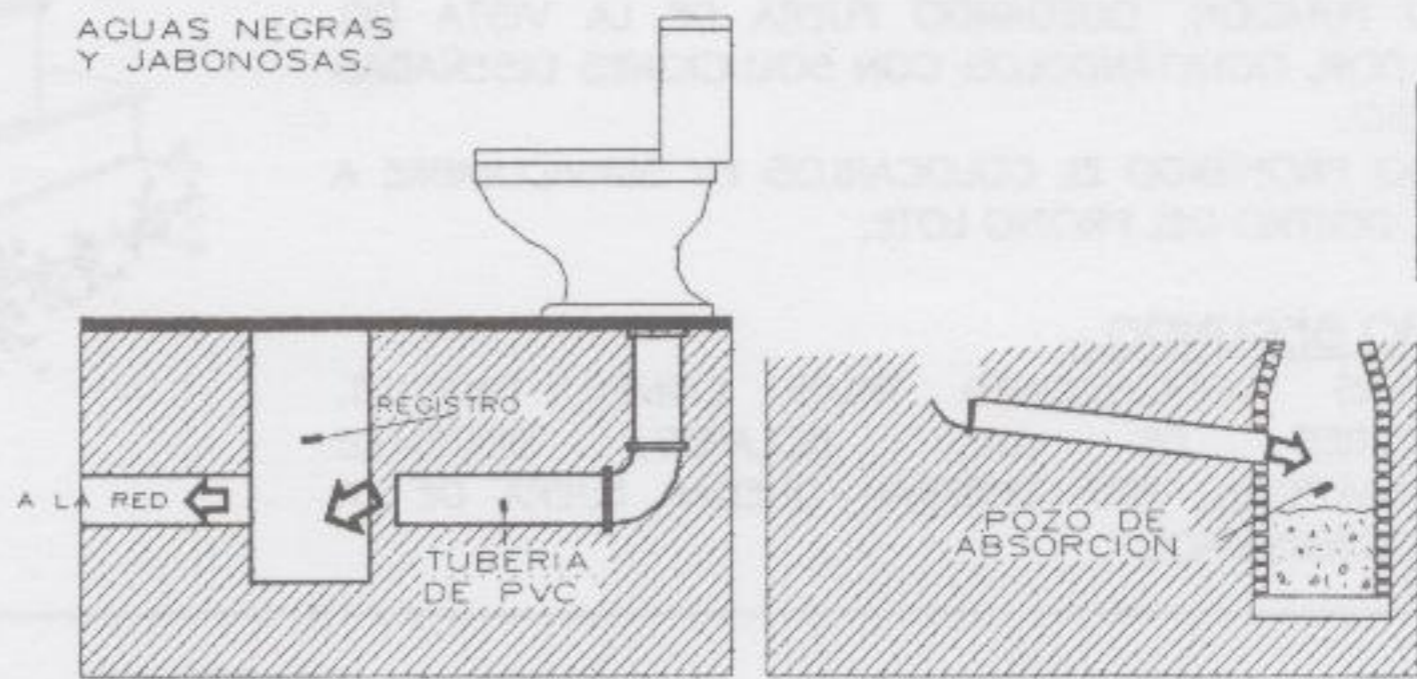
### VIGÉSIMO TERCERO.-

LOS ESPACIOS DESTINADOS A PATIOS DE SERVICIO o TENDEDEROS, NO PODRÁN UBICARSE DENTRO DE LA SERVIDUMBRE A VIALIDAD Y DEBERÁN PERMANECER OCULTOS A LA VISTA DEL OBSERVADOR.



### VIGÉSIMO CUARTO.-

SE DEBERÁ CONTAR CON UN REGISTRO SANITARIO CON TRAMPA HIDRÁULICA PARA LA INSTALACIÓN DEL DRENAJE ANTES DE LA CONEXIÓN A LA RED COLECTORA, DEBIENDO FINALIZAR EL ENTRONQUE CON PVC (O SIMILAR), YA QUE LA RED GENERAL DE DRENAJE SERA DE ESTE MATERIAL.



SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
SUA DIRECCION DE  
DESARROLLO URBANO 10



### 3.-USOS DEL SUELO

**PRIMERO.-**

LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" A TRAVÉS DEL "COMITÉ TÉCNICO" AUTORIZARÁ ÚNICAMENTE LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS UNIFAMILIARES, EN UNO O DOS NIVELES Y CONTEMPLANDO LA EDIFICACION DE UNA VIVIENDA POR LOTE. LOS MEDIOS NIVELES SE TOMARÁN COMO NIVEL COMPLETO.

**SEGUNDO.-**

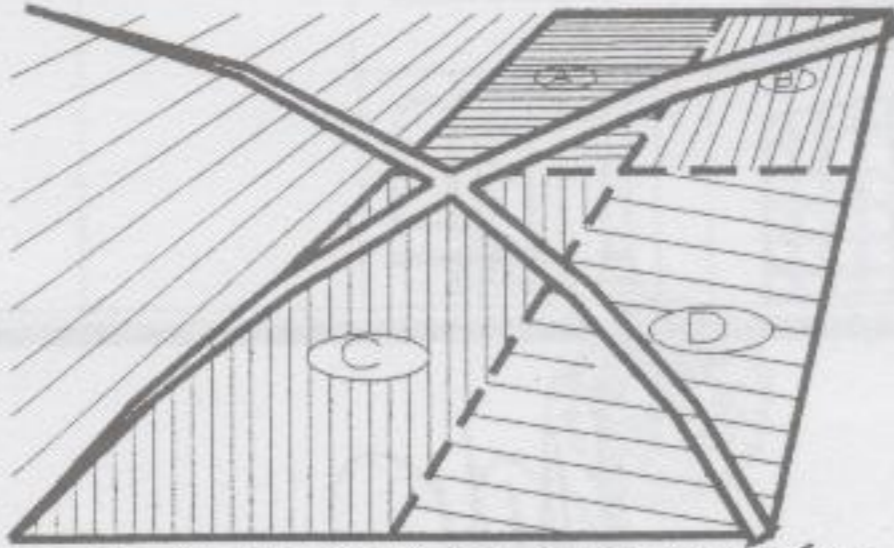
SE CONTEMPLA DENTRO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL "DESARROLLO RESIDENCIAL SAN MARTÍN DEL TAJO" LA CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN LA COLINDANCIA CON PROL. AV. LÓPEZ MATEOS, POR LO QUE NO SE AUTORIZARÁN OTROS USOS FUERA DE DICHAS ÁREAS.

**TERCERO.-**

NO SE AUTORIZARÁ LA SUBDIVISIÓN DE LOTES, LOS CUALES PERMANECERÁN INVARIABLEMENTE CON EL ÁREA ORIGINAL, POR LO QUE EL PROPIETARIO SE ABSTENDRÁ EN TODO MOMENTO DE SOLICITAR SUBDIVISIÓN. MÁS SI SE PODRÁ AUTORIZAR UNA FUSIÓN.

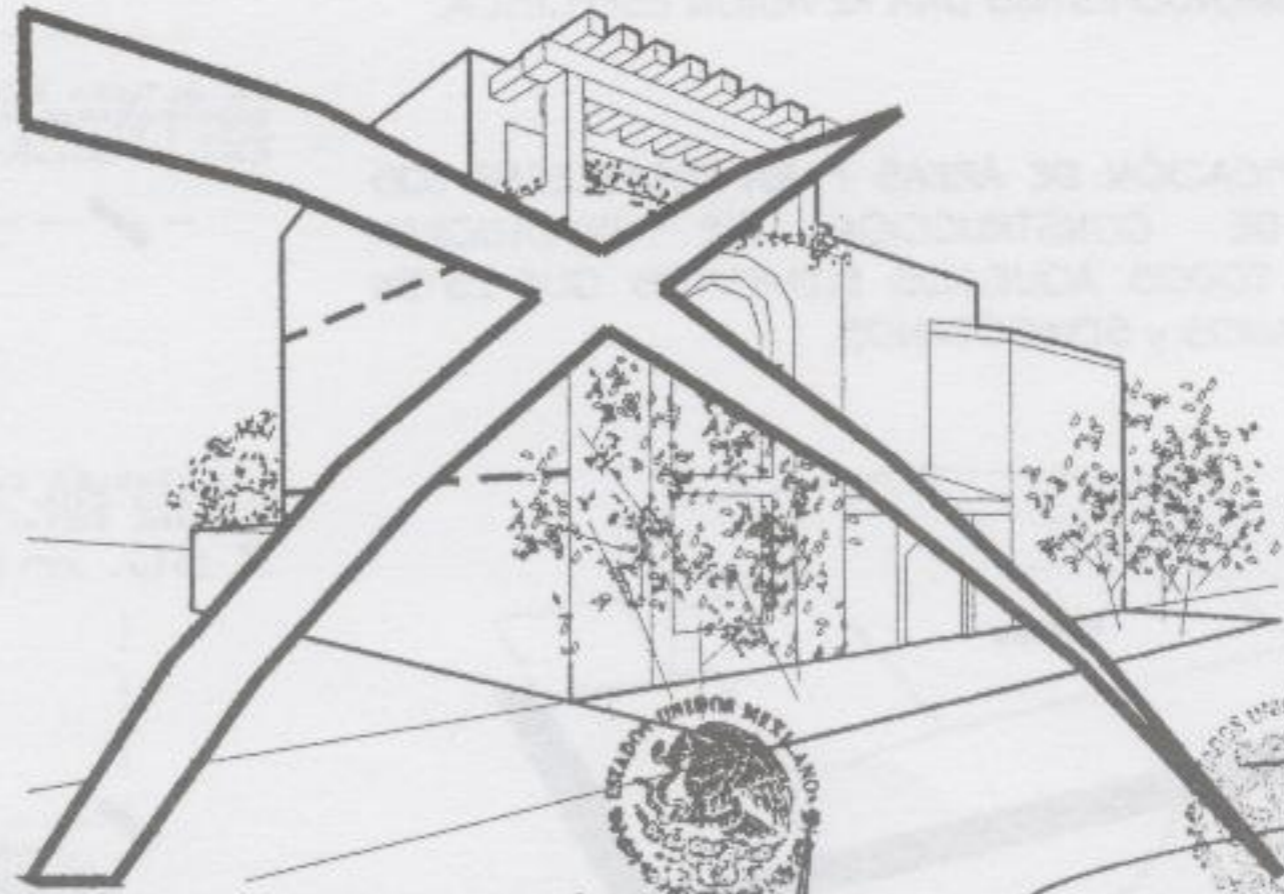
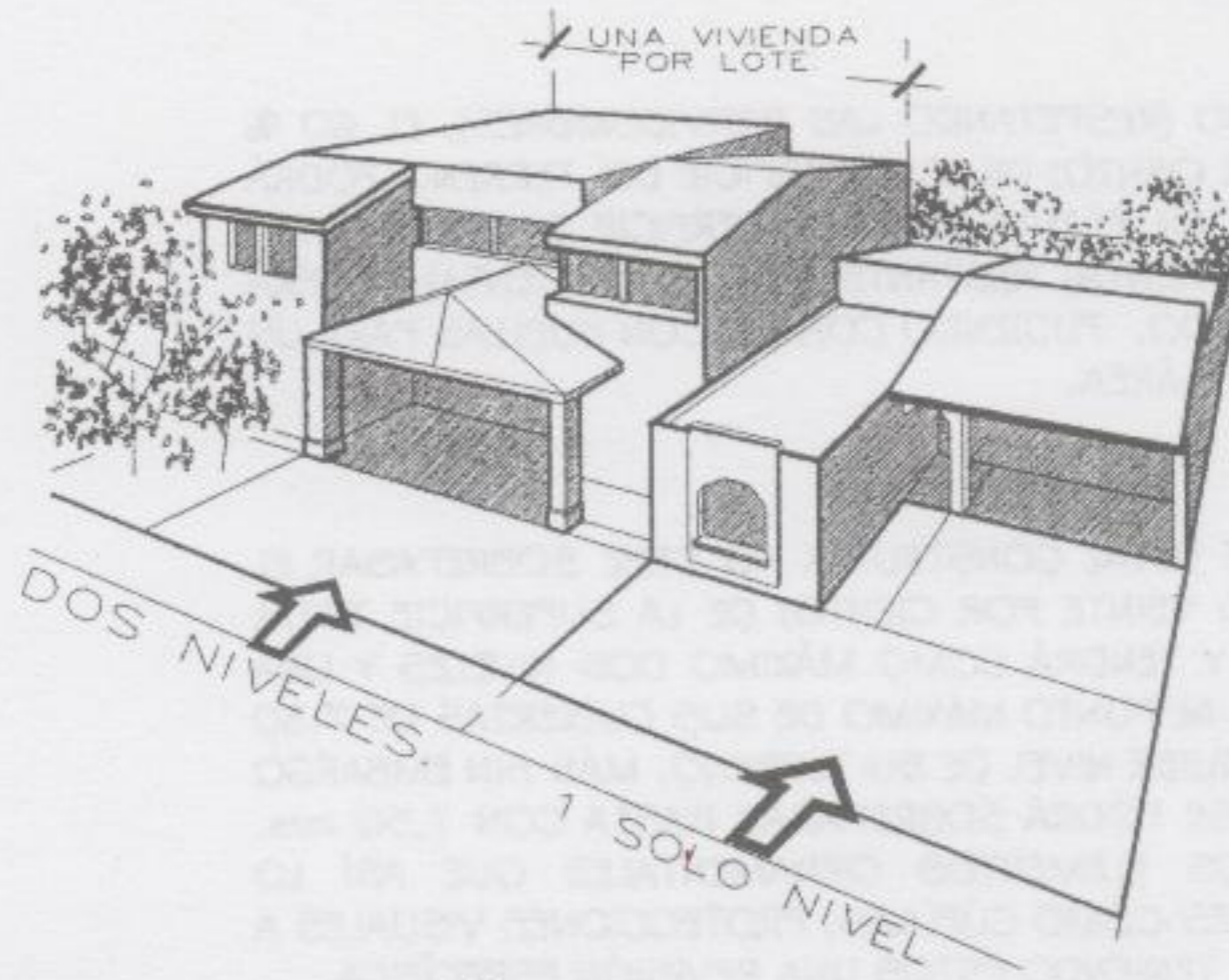
**CUARTO.-**

NO SE AUTORIZARÁ NINGÚN CAMBIO DE USO DE LAS CONSTRUCCIONES PARA OTRO FIN QUE NO SEA EL SEÑALADO EN LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y LOS CONTRATOS DE COMODATO CON EL AYUNTAMIENTO, Y ESTA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO QUE LAS CASAS SE USEN PARA FINES COMERCIALES.



NO SE AUTORIZARA LA SUBDIVISION DE LOTES.

SAN MARTÍN DEL TAJO



CASAS UNIFAMILIARES MÁXIMO DOS NIVELES.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
SUB-DIRECCION DE  
DESARROLLO URBANO



# 3.- USOS DE SUELO

## QUINTO.-

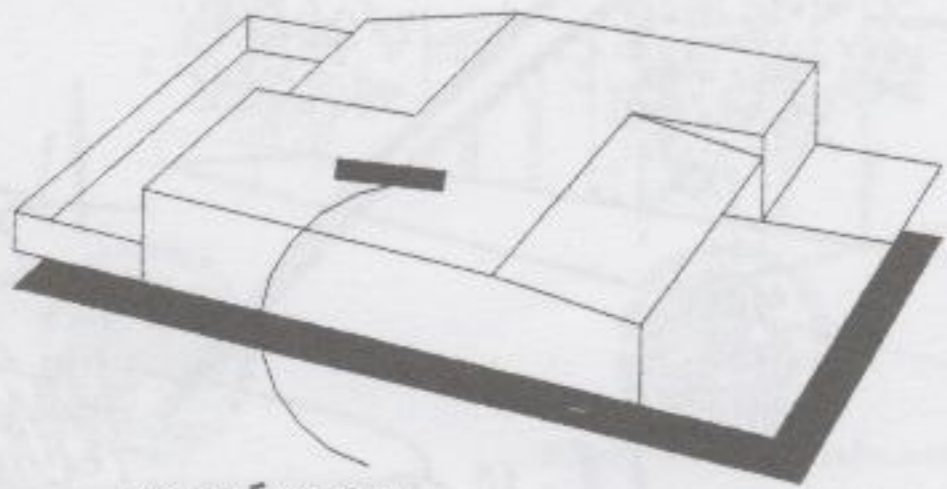
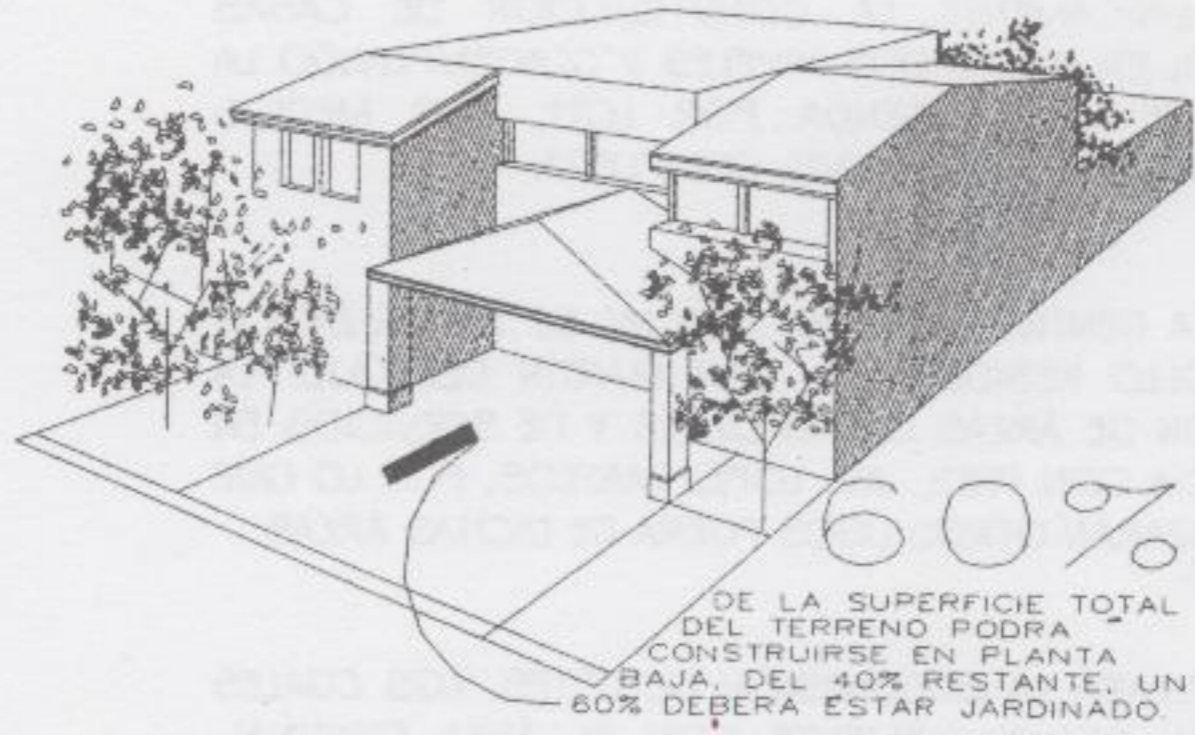
COMO MÁXIMO (RESPETANDO LAS SERVIDUMBRES), EL 60 % (SESENTA POR CIENTO) DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO PODRÁ CONSTRUIRSE EN PLANTA BAJA (SUPERFICIE DE DESPLANTE), DEL 40% (CUARENTA) RESTANTE EL 60% (SESENTA) DEBERÁ ESTAR JARDINADO, PUDIENDO CONTAR CON HUELLAS PARA UN CARRO EN ÉSTA ÁREA.

## SEXTO.-

LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA NO DEBE SOBREPASAR EL 120% (CIENTO VEINTE POR CIENTO) DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO Y TENDRÁ COMO MÁXIMO DOS NIVELES Y UNA ALTURA TOTAL AL PUNTO MÁXIMO DE SUS CUBIERTAS DE 7.50 mts. EN CUALQUIER NIVEL DE SU TERRENO. MÁS SIN EMBARGO ÉSTA ALTURA SE PODRÁ SOBREPASAR HASTA CON 1.50 mts. CON AQUELLOS ELEMENTOS ORNAMENTALES QUE ASÍ LO AMERITEN, TALES COMO CÚPULAS, PROTECCIONES VISUALES A TINACOS, ETC. TENIENDO ESTOS UNA REVISIÓN ESPECÍFICA.

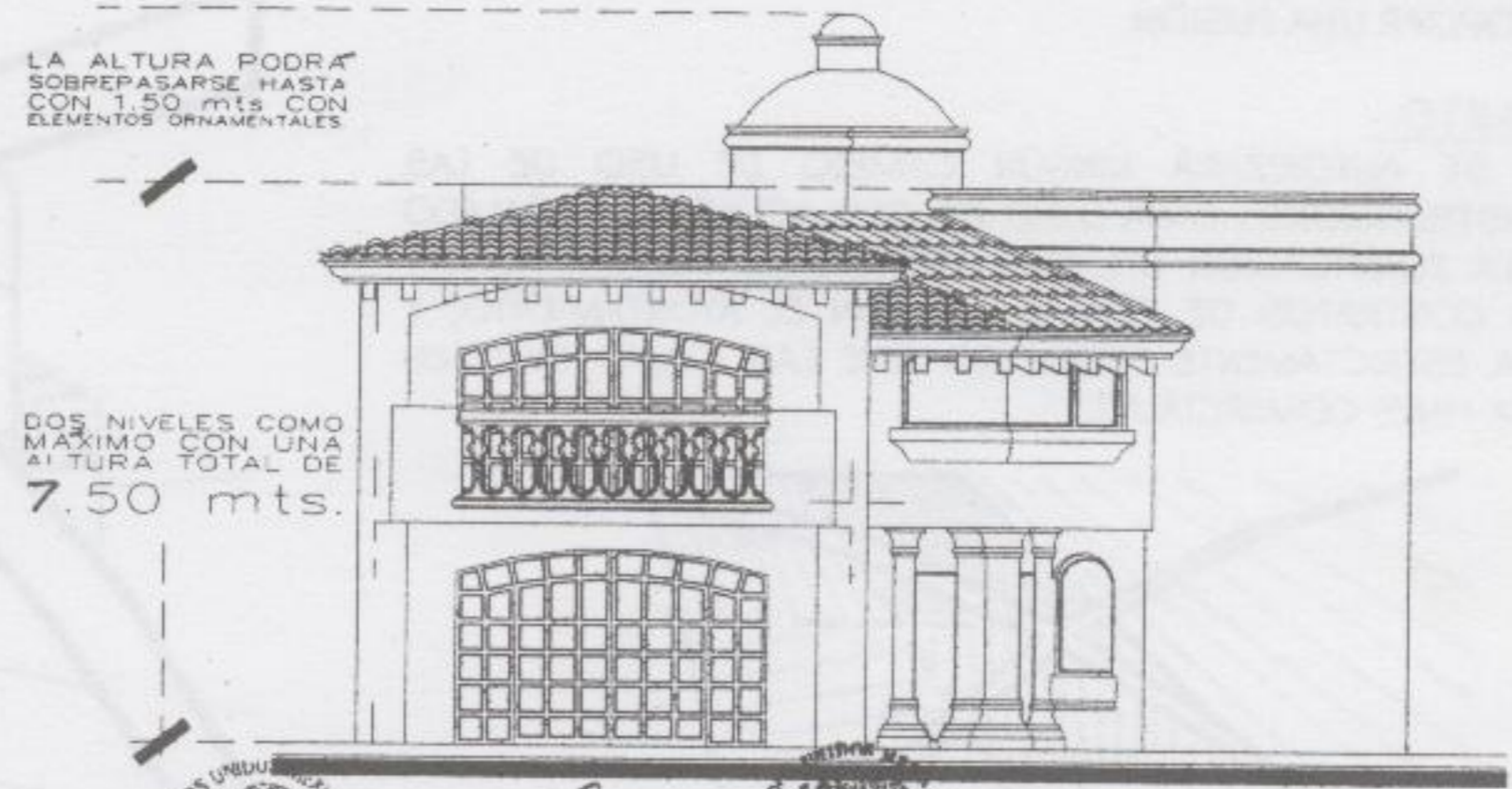
## SÉPTIMO.-

PARA LA CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS PARA ESTABLECER LOS PORCENTAJES DE CONSTRUCCIÓN SE INVOLUCRAN ABSOLUTAMENTE TODOS AQUELLOS ELEMENTOS QUE ESTEN TECHADOS, SÓTANOS y SEMISÓTANOS.



LA ALTURA PODRÁ SOBREPASARSE HASTA CON 1.50 mts CON ELEMENTOS ORNAMENTALES

DOS NIVELES COMO MÁXIMO CON UNA ALTURA TOTAL DE 7.50 mts.



SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZULUAGA, JALISCO  
DIRECCION DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZULUAGA, JALISCO  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS



# 4.- FORMATO PARA ESPECIFICACIONES Y ACABADOS EXTERIORES.

PROPIETARIO .....  
UBICACIÓN .....  
CONDOMINIO .....  
CALLE .....  
LOTE .....  
PERITO RESPONSABLE .....  
No. de REGISTRO en el MUNICIPIO DE TLAJOMULCO .....  
TELÉFONO y DOMICILIO DEL PERITO RESPONSABLE .....

A CONTINUACIÓN PRESENTAMOS NUESTRA PROPUESTA DE ESPECIFICACIONES Y ACABADOS EXTERIORES, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA ANTES CITADA, LOS CUALES NOS COMPROMETEMOS A RESPETAR y EN LA EVENTUALIDAD DE UN CAMBIO DE DECISIÓN, NOS OBLIGAMOS A HACERLA DE SU CONOCIMIENTO POR ESCRITO QUEDANDO SIEMPRE SUJETOS A LA OPINIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE "SAN MARTÍN DEL TAJO".

## RECUBRIMIENTOS o ACABADOS EN FACHADAS.-

MATERIALES:	TEXTURA:	COLOR:
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----

## RECUBRIMIENTO EN AZOTEAS:


COLOR:

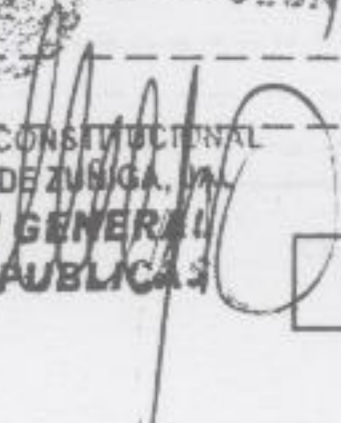
-----  
-----  
-----

MATERIALES:

-----  
-----  
-----

SAN MARTÍN DEL TAJO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL.  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

13



# 4.-FORMATO PARA ESPECIFICACIONES Y ACABADOS EXTERIORES.

## PAVIMENTOS EN COCHERAS y SERVIDUMBRES

COLOR:

MATERIALES:

-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----

## VENTANERÍA

MATERIALES:

TEXTURA:

COLOR:

-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----

## PINTURA (EXTERIORES) COLORES

-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----

## JARDINERÍA EN SERVIDUMBRES.- ESPECIES:

## TANQUE ESTACIONARIO, TINACOS, ANTENAS .- UBICACIÓN Y FORMA DE CUBRIRLOS A LA VISTA:

-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----

PROPIETARIO:		CONFORMES CONSTRUCTOR:		PERITO:
NOMBRE	DIRECCIÓN	NOMBRE	DIRECCIÓN	NOMBRE
TELÉFONO	TELÉFONO	TELÉFONO	TELÉFONO	TELÉFONO

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
14  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS



## 6.- MANTENIMIENTO DE ÁREAS EXTERIORES y JARDINES EN SERVIDUMBRE A VIALIDAD

### PRIMERO.-

SE DEFINEN COMO ÁREAS EXTERIORES DEL LOTE, LOS MACHUELOS, BANQUETAS, JARDINES ENTRE BANQUETAS e INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS QUE ESTÁN LOCALIZADAS EN EL FRENTE DE CADA LOTE.  
EN LA ENTREGA FÍSICA DE CADA LOTE SE INCLUIRÁ LA UBICACIÓN DE LAS INSTALACIONES y SERVICIOS

### SEGUNDO.-

EL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN y USO ADECUADO DE LAS ÁREAS EXTERIORES DEL LOTE SERÁN RESPONSABILIDAD DIRECTA DEL PROPIETARIO y/o ARRENTARIO DEL LOTE.

### TERCERO.-

EL RIEGO MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS VERDES EN LAS SERVIDUMBRES A VIALIDAD y DE LOS ARRIATES UBICADOS EN LAS BANQUETAS DEL FRENTE DE CADA LOTE, SERÁN RESPONSABILIDAD DIRECTA DEL PROPIETARIO y/o ARRENTARIO DEL LOTE.

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUNIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

16



## 5.- REPARACIONES, REMODELACIONES, AMPLIACIONES.

### PRIMERO.-

POR SEGURIDAD, CUALQUIER TIPO DE REPARACIÓN QUE NECESITE REALIZAR EN SU FINCA, DEBERÁ DAR AVISO POR ESCRITO, A LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO", ACERCA DEL PERSONAL QUE REQUIERA ENTRAR AL FRACCIONAMIENTO.

### SEGUNDO.-

SE CONSIDERAN REPARACIONES, TODOS AQUELLOS TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA, PLOMERÍA, ELECTRICIDAD, ETCÉTERA, QUE NO IMPLIQUEN LA DEMOLICIÓN DE MÁS DE 30 (TREINTA) M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE TECHADA O DE MUROS, O QUE NO IMPLIQUEN UNA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL SOBRE LA CONSTRUCCIÓN ORIGINAL; POR LO QUE EN ESTOS CASOS NO SE REQUIERE SUPERVISIÓN POR PARTE DEL "COMITÉ TÉCNICO".

### TERCERO.-

ES UNA REMODELACIÓN, TODOS AQUELLOS TRABAJOS QUE IMPLIQUEN CAMBIAR, MODIFICAR o DEMOLER MÁS DE 30 (TREINTA) M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE TECHADA o DE MUROS DE LA CONSTRUCCIÓN ORIGINAL, o LA MODIFICACIÓN PARCIAL o TOTAL DE LA FACHADA DE LA CASA. PARA ESTOS CASOS SI SE REQUIERE LA APROBACIÓN DEL "COMITÉ TÉCNICO", POR LO QUE SE DEBERÁ HACER LA SOLICITUD CORRESPONDIENTE POR ESCRITO Y PAGAR LA CUOTA ESTABLECIDA, ASÍ COMO TRAMITAR LOS PERMISOS MUNICIPALES.

### CUARTO.-

SE CONSIDERA AMPLIACIÓN, LOS TRABAJOS QUE SE REALIZEN PARA AUMENTAR LA SUPERFICIE TECHADA (AUNQUE SEA CON DOMOS O CRISTAL), DE LA FINCA ORIGINAL, POR LO TANTO SE REQUIERE DE APROBACIÓN y SUPERVISIÓN DEL "COMITÉ TÉCNICO", POR LO QUE SE DEBERÁ HACER LA SOLICITUD CORRESPONDIENTE POR ESCRITO Y PAGAR LA CUOTA ESTABLECIDA, ASÍ COMO TRAMITAR LOS PERMISOS MUNICIPALES.

### QUINTO.-

PARA LAS REPARACIONES DE LAS BARDAS QUE DELIMITAN AL DESARROLLO, ASÍ COMO DE LAS INSTALACIONES y SERVICIOS COMUNES, LOS PROPIETARIOS O ARRENDATARIOS, ESTÁN OBLIGADOS A PERMITIR EL INGRESO A SU PROPIEDAD AL PERSONAL APROBADO POR LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" QUE VAYA A REALIZAR LOS TRABAJOS DE REPARACIÓN.

SAN MARTÍN DEL TAJO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION DE  
DEPARTAMENTO URBANO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

15



# 7.-SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PROYECTO.

TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 20\_\_.

COMITÉ TÉCNICO DEL DESARROLLO RESIDENCIAL " SAN MARTÍN DEL TAJO" PRESENTE:

APROBACIÓN INTERNA  
SOLICITUD No.....  
CONSTRUCCIÓN NUEVA .....  
REMDELACIÓN .....  
AMPLIACIÓN .....  
LOTE No. ....

POR ESTE CONDUCTO ME PERMITO SOLICITAR A UDS. LA REVISIÓN Y APROBACIÓN AL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CASA HABITACIÓN QUE PRETENDEMOS LLEVAR A CABO EN EL LOTE DE TERRENO ANTES CITADO, POR UN TÉRMINO DE 18 MESES, EL CUAL SERÁ RENOVADO EN SU CASO MEDIANTE UN SEGUNDO PAGO CORRESPONDIENTE DE LA CUOTA POR SUPERVISIÓN INTERNA DEL PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN, MANIFESTANDO ASIMISMO LO SIGUIENTE:

QUE CONOZCO EN DETALLE LAS LEYES, PLAN DE URBANIZACIÓN Y "REGLAMENTO INTERNO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN" QUE RIGEN A ESTE DESARROLLO, PARA LO CUAL y COMO CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, ENTREGO ANEXOS A ÉSTA: DOS COPIAS FIRMADAS DEL REGLAMENTO, COMPROMETIÉNDOME A RESPETAR EN TODO MOMENTO LO QUE EN ÉL SE CONSIGNA; Y QUE EN CASO DE VENDER LA PROPIEDAD EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, ME COMPROMETO A INFORMAR POR ESCRITO AL "COMITÉ TÉCNICO" Y PROPORCIONAR CARTA SIMILAR A LA PRESENTE, FIRMADA EN ORIGINAL POR EL NUEVO PROPIETARIO.

QUE ESTOY ENTERADO Y DE ACUERDO EN QUE A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE INICIEN LOS TRABAJOS, OBJETO DE ÉSTA, LAS CUOTAS QUE SE VIENEN PAGANDO POR CONCEPTO DE "MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO" SE AJUSTARÁN A LA CUOTA ESTABLECIDA PARA TERRENOS CONSTRUÍDOS, POR LO CUAL DESDE AHORA ME COMPROMETO A PAGAR EL AJUSTE POR LA DIFERENCIA DE CUOTAS, EN EL CASO DE HABER HECHO PAGOS POR ADELANTADO ANTES DEL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN.

ADEMÁS CONFIRMO QUE ESTOY ENTERADO y TOTALMENTE DE ACUERDO EN QUE DEBO PAGAR A LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" LA CUOTA POR CONCEPTO DE APROBACIÓN DE PROYECTO Y SUPERVISIÓN DE OBRA MÁS EL IVA Y LOS IMPUESTOS QUE CORRESPONDAN, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL CAPÍTULO DE REQUISITOS PARA INICIO DE OBRA DEL "REGLAMENTO INTERNO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN" DEL DESARROLLO RESIDENCIAL "SAN MARTÍN DEL TAJO"

SAN MARTÍN DEL TAJO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS  
  
17



# 7a.- SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PROYECTO.

## DOCUMENTOS ADJUNTOS.-

A)- DOS COPIAS DEL DESLINDE DEL TERRENO CONTENIENDO BANCO DE NIVEL, MISMO QUE SERÁ PROPORCIONADO POR EL "COMITÉ TÉCNICO DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL SAN MARTÍN DEL TAJO" Y FIRMADAS DE ACUERDO POR EL PROPIETARIO Y EL CONSTRUCTOR.

B)- PARA REVISIÓN, DOS COPIAS DEL PROYECTO AL QUE SE REFIERE, EN FORMATO DE 0.90 x 0.60 mts. INCLUYENDO UN DISQUETTE EN AUTOCAD CONTENIENDO LO SIGUIENTE:

- PLANTA GENERAL DEL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN INDICANDO LAS COTAS DE NIVELES INTERIORES Y EXTERIORES, TOMANDO COMO REFERENCIA EL PUNTO MÁS ALTO DEL MACHUELO (BANCO DE NIVEL), EN ESCALA 1:100 (INCLUIR UBICACIÓN DE ÁRBOLES EN SERVIDUMBRE A VIALIDAD).
- VISTA DE FACHADAS INCLUYENDO, SECCIONES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL, ACOTADO TODO ESTO A PARTIR DEL BANCO DE NIVEL, TOMADO ESTE COMO NIVEL +/- 0.00 (EL PUNTO MÁS ALTO DEL MACHUELO o BANQUETA), EN ESCALA 1:100. (MOSTRAR ALZADO DE BARDAS).
- PLANTA DE AZOTEAS EN DONDE SE MARQUEN CLARAMENTE EL CURSO A LAS AGUAS PLUVIALES, ESCALA 1:100.
- PLANO DE DRENAJES EN DONDE SE APRECIE QUE LAS DESCARGAS DE AGUA PLUVIAL SE CANALIZARÁN HACIA POZO(S) DE ABSORCIÓN, SEPARADAS DE LAS DESCARGAS SANITARIAS PROVENIENTES DE BAÑOS, COCINA Y LAVANDERÍA, LOS CUALES SE DESCARGARÁN AL COLECTOR GENERAL, EN ESCALA 1:100.
- CROQUIS DE UBICACIÓN DEL TERRENO ESPECIFICANDO COTO, LOTE, ORIENTACIÓN y COLINDANCIAS, EN ESCALA 1:500.
- INDICAR EL DESGLOSE DE LAS AREAS DEL PROYECTO (SEPARANDO AREAS JARDINADAS), ASÍ COMO EL TOTAL DEL ÁREA CONSTRUÍDA POR PLANTA, INCLUÍDAS ÁREAS DE MEDIA SOMBRA Y PERGOLAS.
- PLANTA DE LOCALIZACIÓN DE ANTENAS Y SISTEMAS DE COMUNICACIÓN.
- PLANO DE ACABADOS EXTERIORES INCLUYENDO LOS BORDES.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENDRÁ EL NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO Y DEL PERITO RESPONSABLE; ASÍ COMO EL NÚMERO DE REGISTRO ANTE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES, CÉDULA PROFESIONAL Y TELÉFONO DE ESTE ÚLTIMO.

C)- DOS COPIAS DEL REGLAMENTO INTERNO DE PROYECTO Y DE CONSTRUCCIÓN FIRMADO POR EL PROPIETARIO Y EL CONSTRUCTOR.

D)- UNA COPIA DEL COMUNICADO DIRIGIDO AL "COMITÉ TÉCNICO" EN LOS QUE SE ACEPTA LA SUPERVISIÓN OBLIGATORIA DE LAS ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTA POR EL PROPIETARIO Y QUE SE ANEXA A ÉSTA.

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL.  
SUS DIRECCION DE  
RESERVA URBANO

18



# 7b.- SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PROYECTO.

E)- COPIA DEL PAGO DE LA CUOTA DE "REVISIÓN DE PROYECTO Y SUPERVISIÓN INTERNA DE LA CONSTRUCCIÓN"

F)- UNA COPIA FIRMADA DEL PROPIETARIO, EL CONSTRUCTOR y EL PERITO RESPONSABLE, DE LA CARTA DE ESPECIFICACIONES Y ACABADOS EXTERIORES DE LA CONSTRUCCIÓN.

G)- COPIA DEL ÚLTIMO PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO, ASÍ COMO COPIA DEL ÚLTIMO PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE, CORRESPONDIENTE AL TERRENO. EN CASO DE TERRENOS VENDIDOS A PLAZO EXHIBIR COMPROBANTES DE PAGOS AL CORRIENTE.

H)- UNA VEZ OBTENIDO EL Vo. Bo. AL PROYECTO POR PARTE DEL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ RECURRIR A LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, DE LA CUAL SE ENTREGARÁ COPIA AL MISMO COMITÉ ANTES DE DAR INICIO A LA OBRA.

PROPIETARIO:		CONFORMES		CONSTRUCTOR	
NOMBRE	-----	NOMBRE	-----		
DIRECCIÓN	-----	DIRECCIÓN	-----		
TELÉFONO	-----	TELÉFONO	-----		

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
SUBDIRECCION DE CONSERVACION URBANA

19



## 8.- FORMATO DE ETAPAS DE SUPERVISIÓN OBLIGATORIA

PROPIETARIO \_\_\_\_\_  
UBICACIÓN \_\_\_\_\_  
CALLE \_\_\_\_\_  
LOTE \_\_\_\_\_  
PERITO RESPONSABLE \_\_\_\_\_  
No. DE CEDULA PROFESIONAL \_\_\_\_\_  
TELÉFONO \_\_\_\_\_

POR ESTE CONDUCTO NOS OBLIGAMOS A DAR AVISO OPORTUNO POR ESCRITO (EN UN PLAZO MÍNIMO DE DOS DÍAS HABILES ANTES DEL INICIO REAL DE CADA ETAPA) AL "COMITÉ TÉCNICO DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL " SAN MARTÍN DEL TAJO", DE LAS FECHAS DE INICIO DE LAS ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN, QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN CON EL OBJETO DE CONTAR CON LA "SUPERVISIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE DICHA ASOCIACIÓN", ASÍ MISMO, NOS COMPROMETEMOS A DARLES LAS MAYORES FACILIDADES e INFORMACIÓN PARA EL BUEN DESEMPEÑO DE LA SUPERVISIÓN.

### PRIMERA ETAPA.- ( REQUISITO PARA INICIO DE OBRA)

- DESLINDE DEL TERRENO PROPORCIONADO POR EL COMITÉ TÉCNICO ESTABLECIENDO SERVIDUMBRES, BANCO DE NIVEL, ASÍ COMO UBICACIÓN DE REGISTROS DE INSTALACIONES, TOMAS DE AGUA y DESCARGAS SANITARIAS, PROPIOS DEL TERRENO, ASÍ COMO EL ÁREA DESTINADA A BANQUETA EN LOS TERRENOS QUE CORRESPONDAN, CUYA CONSTRUCCIÓN CORRE A CARGO DEL PROPIETARIO.
- OBTENER APROBACIÓN DEL PROYECTO POR "COMITÉ TÉCNICO" DEL PROYECTO Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL.

### SEGUNDA ETAPA.-

TRAZO Y NIVELACIÓN Y ENTREGA DE UNA COPIA DE CONSTRUCCIÓN Y LOS PLANOS SELLADOS POR OBRAS PÚBLICAS DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.

### TERCERA ETAPA.-

CIMENTACIONES y DESPLANTES DE ESTRUCTURA P.B.

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

20



# 8.- FORMATO DE ETAPAS DE SUPERVISIÓN OBLIGATORIA

## CUARTA ETAPA.-

NIVELACIÓN DE MUROS HASTA ALTURA DE LOSAS, PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS MISMAS.

## QUINTA ETAPA.-

VERIFICACIÓN DE: ESCALERAS, TIPO DE ALUMBRADO EXTERIOR, INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITARIAS Y PLUVIALES; ASÍ COMO CONSTRUCCIÓN DE POZOS DE ABSORCIÓN.

## SEXTA ETAPA.-

ACABADOS EN MUROS , TECHOS Y PLAFONES, ASÍ COMO MUESTRA DE PINTURAS EXTERIORES.

## SÉPTIMA ETAPA.-

VERIFICACIÓN DE INSTALACIONES EXTERIORES, ALTURA DE BARDAS, ELEMENTOS QUE OCULTAN ANTENAS PARABÓLICAS Y OTROS ACCESORIOS.

PROPIETARIO:		CONFORMES CONSTRUCTOR:		PERTINENTE	
NOMBRE	-----	NOMBRE	-----	NOMBRE	-----
DIRECCIÓN	-----	DIRECCIÓN	-----	DIRECCIÓN	-----
TELÉFONO	-----	TELÉFONO	-----	TELÉFONO	-----

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZONIGA, JALISCO  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

21



## 9.- REQUISITOS PARA INICIO DE OBRA.

### PRIMERO.-

ESTAR AL CORRIENTE DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO ESTABLECIDAS POR LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" ASÍ COMO LAS DE SU CONDOMINIO EN PARTICULAR.

### SEGUNDO.-

SOLICITAR POR ESCRITO ANTE LA OFICINA DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO", EL PLANO QUE CONTenga EL DESLINDE DEL TERRENO DONDE SE ESTABLECE SU BANCO DE NIVEL, UBICACIÓN DE LA TOMA DE AGUA, LA DESCARGA DE DRENAJE SANITARIO Y LA SERVIDUMBRE DE CONSTRUCCIÓN.

### TERCERO.-

EL CLIENTE DEBERÁ CONTRATAR ANTE C.F.E. EL SERVICIO ELÉCTRICO PROVISIONAL o DEFINITIVO, ASÍ COMO CONTAR CON LA INSTALACIÓN ADECUADA PARA CONEXIÓN, DEBIENDO PRESENTAR ANTE NOSOTROS COPIA DEL CONTRATO DEFINITIVO.

### CUARTO.-

DEPOSITAR UNA FIANZA A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO", POR EL VALOR DE 900 SALARIOS MÍNIMOS, COMO GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO, Y EN CASO DE SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, OBLIGUE AL PROPIETARIO A REALIZAR LOS TRABAJOS NECESARIOS INHERENTES AL ASEGURAMIENTO DE SU CONSTRUCCIÓN, ASÍ MISMO GARANTIZAR LA LIMPIEZA Y BUEN ESTADO DE LAS VIALIDADES AFECTADAS Y DE LOS TERRENOS VECINOS DE LOS QUE SE HAYA HECHO USO. ESTA GARANTÍA SERÁ CANCELADA POR LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" CONTRA LA PRESENTACIÓN DE LA LICENCIA DE HABITABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN OTORGADO POR EL DEPTO. DE OBRAS PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.

### QUINTO.-

EFFECTUAR EL PAGO A LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" POR CONCEPTO DE SUPERVISIÓN DE OBRA NUEVA LA CANTIDAD QUE RESULTE DE LA SIGUIENTE FÓRMULA:

$$VS = (CT) \times (M2 \text{ CONSTRUIDO}) \times (0.0070)$$

DONDE VS SEA IGUAL AL VALOR DE LA SUPERVISIÓN y CT IGUAL AL COSTO DEL TERRENO AL MOMENTO DE HACER EL PAGO. EL CUAL CUENTARÁ 18 MESES A PARTIR DEL INICIO DE OBRA NO PROCEDIENDO LA DEVOLUCIÓN DE DICHA CUOTA EN CASO DE SUSPENSIÓN DE OBRA PARA REMODELACIÓN Y/O AMPLIACIÓN LA CUOTA DE SUPERVISIÓN DE OBRA SERÁ EQUIVALENTE AL 30% DE LA CUOTA PARA OBRA NUEVA. PARA EL PAGO DE CUOTA DE SUPERVISIÓN DE OBRA NUEVA, SE CONSIDERA COMO "COSTO DEL TERRENO" EL ÚLTIMO VALOR COMERCIAL COBRADO POR "CONSORCIO TERRENOS, S.A. DE C.V." AL 30 DE AGOSTO DE 2000 EL CUAL SERÁ INCREMENTADO CONFORME A LA TIEE DEL ÚLTIMO DÍA QUE SE TENGA DATO ANTES DEL INCREMENTO, CADA 6 MESES A PARTIR DEL 1º DE JULIO DE 2001.

SAN MARTÍN DEL TAJO

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

22



## 9.- REQUISITOS PARA INICIO DE OBRA.

### SEXTO.-

SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL PROYECTO Y SUS ANEXOS APROBADOS POR EL "COMITÉ TÉCNICO" DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO".

### SÉPTIMO.-

CONSTRUCCIÓN o CONTRATACIÓN OBLIGATORIA DE SERVICIO SANITARIO PROVISIONAL PARA USO DE PERSONAL DE OBRA.

UNA VEZ CUMPLIDOS LOS REQUISITOS ANTERIORES SE DARÁ EL Vº.Bº. POR PARTE DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO", PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA Y SE EXPEDIRÁ AL SOLICITANTE LA CARTA DE APROBACIÓN DIRIGIDA A LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES DEL H. AYUNTAMIENTO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL., ASÍ COMO UNA CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE CUOTAS A LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO", PARA QUE SE PROCEDA AL TRAMITE DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN.

### OCTAVO.-

CARTA DE APROBACIÓN DEL VECINO PARA OCUPAR SU TERRENO DURANTE LA OBRA (EN SU CASA).

### NOVENO.-

ES CONDICIÓN INDISPENSABLE PARA QUE SE HAGA LA SEGUNDA VISITA DE SUPERVISIÓN A LA OBRA, HABER ENTREGADO UNA COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CON PLANOS SELLADOS POR EL H. AYUNTAMIENTO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. y DEL ALINEAMIENTO Y N° OFICIAL..

SAN MARTÍN DEL TAJO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
SUB-DIRECCION DE  
DEPARTAMENTO URBANO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

23



# 10.- RESTRICCIONES EN EL PROCESO DE OBRA.

## PRIMERO.-

NO SE AUTORIZARÁ EN TERRENOS DE TERCEROS LA DESCARGA DE MATERIALES, ESCOMBRO, NI LAS CONSTRUCCIONES PROVISIONALES o BODEGAS o CUALQUIER OTRO CONCEPTO, SIN TENER LA APROBACIÓN POR ESCRITO DEL PROPIETARIO DEL TERRENO o DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO", EN CASO DE NO EXISTIR DUEÑO EN CUYO CASO EL USUARIO SE COMPROMETERÁ A EFECTUAR LA LIMPIEZA DEL MISMO UNA VEZ TERMINADA LA OBRA,

## SEGUNDO.-

SERÁ RESPONSABILIDAD ÚNICA DEL PROPIETARIO DEL TERRENO LOS DAÑOS QUE SE ORIGINEN DURANTE EL TRANSCURSO DE LA CONSTRUCCIÓN A MACHUELOS, PAVIMENTOS, BANQUETAS, ÁREAS VERDES E INSTALACIONES COMUNES Y DE VECINOS EN GENERAL, POR PARTE DE CONTRATISTAS, PROVEEDORES o TRABAJADORES A SU SERVICIO.

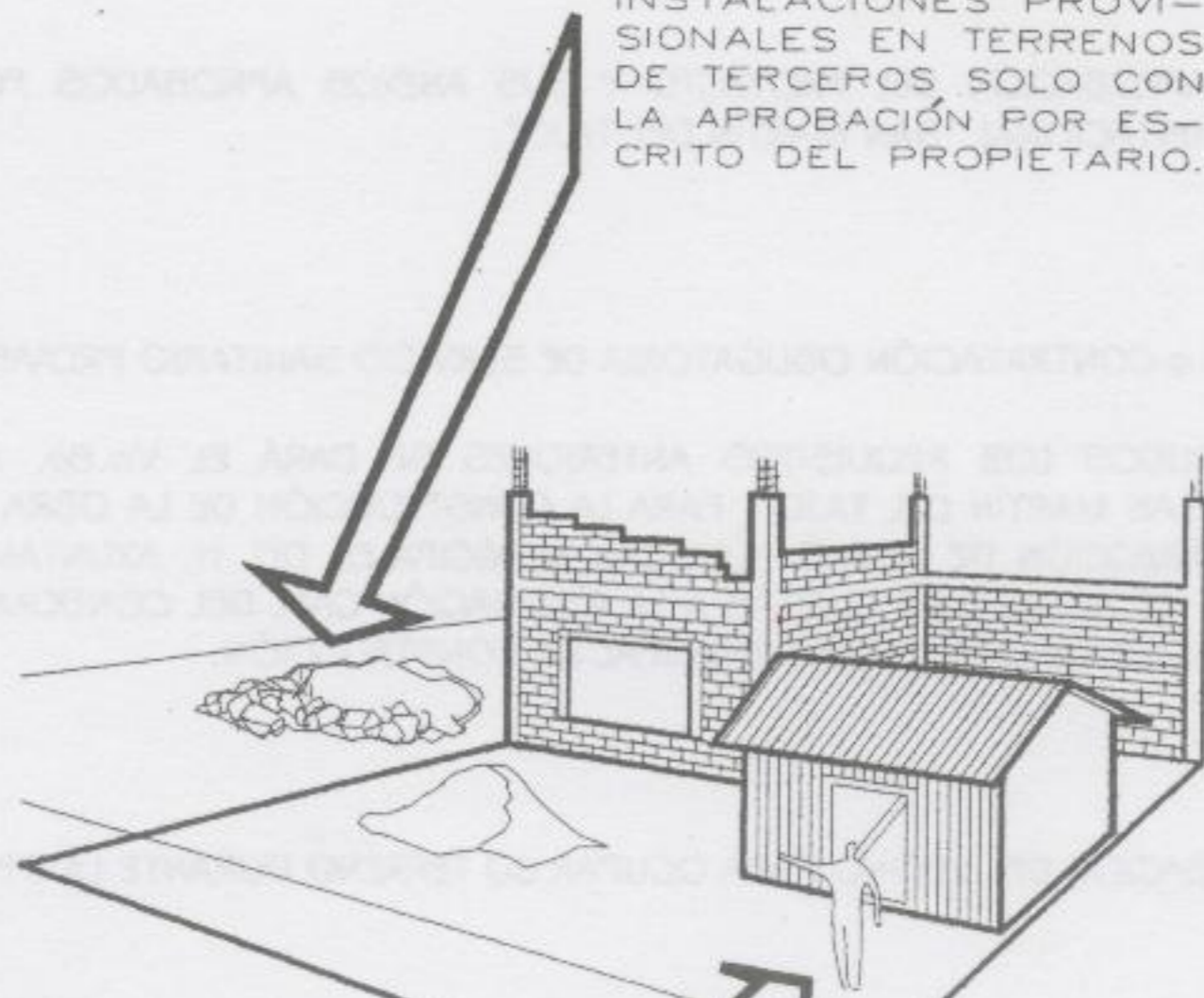
## TERCERO.-

SE COMPROMETE EL PROPIETARIO A MANTENER LIMPIA Y SIN ESCOMBRO o MATERIALES EL ÁREA DE BANQUETA, ASÍ COMO EL ARROYO DE LA CALLE y VIGILAR EL QUE LAS AGUAS PLUVIALES NO ARRASTREN TIERRA o MATERIAL SUELTO HACIA LAS CALLES y LAS BOCAS DE TORMENTA.

## CUARTO.-

TODO EL PERSONAL DE OBRA DEBERÁ PORTAR CREDENCIAL QUE LO ACREDITE COMO TAL, MISMA QUE SERÁ TRAMITADA ANTE LA ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO".

DESCARGA DE MATERIALES, ESCOMBRO O INSTALACIONES PROVISIONALES EN TERRENOS DE TERCEROS SOLO CON LA APROBACIÓN POR ESCRITO DEL PROPIETARIO.



UN VELADOR SIN ACOMPAÑANTES POR OBRA.

ES RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO MANTENER LIMPIO Y SIN ESCOMBRO BANQUETAS Y CALLES DURANTE EL PROCESO DE OBRA.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

24



# 10.- RESTRICCIONES EN EL PROCESO DE OBRA.

## QUINTO.-

TODOS LOS MATERIALES, HERRAMIENTAS Y EN GENERAL LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR LAS CONSTRUCCIONES, QUE PERMANEZCAN EN LOS LOTES DE LOS PROPIETARIOS o DE TERCEROS CON AUTORIZACIÓN PREVIA, SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE SUS PROPIETARIOS, POR LO QUE EN CASO DE ROBO O EXTRAVÍO SE LIBERA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD, AL URBANIZADOR o LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" o BAJO CUALQUIER DENOMINACIÓN QUE SE CONSTITUYA, DEBIENDO SER LOS MISMOS PROPIETARIOS QUIENES INICIEN LAS ACCIONES LEGALES CORRESPONDIENTES. LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD QUE LAS AUTORIDADES PROCEDENTES DETERMINEN.

## SEXTO.-

SOLAMENTE SE PERMITIRÁ LA ESTANCIA DE UN VELADOR SIN ACOMPAÑANTES (FAMILIA) POR OBRA, EL CUAL DEBERÁ REGISTRARSE EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO". QUIÉN DEBERÁ PORTAR CASACA O MANDIL PARA SU IDENTIFICACIÓN LA CUAL SERÁ PROPORCIONADA POR LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO" o POR EL CONSTRUCTOR DE CADA VIVIENDA.

## SÉPTIMO.-

SE RESPETARÁ EL ARBOLADO Y PLANTAS DE ORNATO QUE EXISTAN DENTRO Y FUERA DEL LOTE.

## OCTAVO.-

SE PROHIBE LA COLOCACIÓN DE DIABLITOS EN LÍNEAS DE C.F.E.

## NOVENO.-

LOS PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SE DEBERÁN APEGAR A LAS NORMAS OFICIALES MEXICANAS Y DE CONEXIÓN DE C.F.E., COLOCANDO TIERRA FÍSICA.

## DÉCIMO.-

TODAS AQUELLAS OBRAS QUE PERMANEZCAN SUSPENDIDAS POR EL CONSTRUCTOR o POR EL PROPIETARIO DEBERÁN DE TENER TODOS LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA PROPIEDAD ORDENADOS, ASÍ COMO DEBERÁN SER CIRCULADOS POR MALLA CICLÓNICA PARA EVITAR INGRESO POR EXTRAÑOS A ESTAS ÁREAS, ASÍ COMO DEJAR PERFECTAMENTE CUBIERTOS REGISTROS, POZOS DE ABSORCIÓN Y CUALQUIER OTRO ELEMENTO QUE PUEDA REPRESENTAR PELIGRO A LOS CONDÓMINOS.

## DÉCIMO PRIMERO.-

TODAS LAS CONSTRUCCIONES DEBERÁN CONTAR CON UN DEPÓSITO PARA BASURA CLASIFICADA, LA CUAL SERÁ RECOLECTADA POR EL ORGANISMO RESPONSABLE. NO SE RECOGERÁ SI NO ESTA CLASIFICADA Y ESTA PROHIBIDO DEPOSITAR ESCOMBROS.

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUNIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

25



# 11.- RESTRICCIONES EN EL PROCESO DE OBRA.

## DÉCIMO SEGUNDO.-

LOS HORARIOS DE TRABAJO PERMITIDOS Y DÍAS NO LABORABLES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN , REPARACIÓN, REMODELACIÓN O AMPLIACIÓN SON:

- HORARIOS DE TRABAJO:

LUNES A VIERNES DE 7:00 hrs. a 17:00 hrs.

- LOS DÍAS NO LABORABLES SON:

1º DE ENERO  
5º DE FEBRERO  
21º DE MARZO  
JUEVES, VIERNES y SÁBADO DE LA SEMANA SANTA  
1º DE MAYO  
16º DE SEPTIEMBRE  
12º DE OCTUBRE  
20º DE NOVIEMBRE  
1º DE DICIEMBRE, Cada 6 AÑOS por LA TRANSMISIÓN DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL.  
25º DE DICIEMBRE


## DÉCIMO TERCERO.-

NO HABRÁ PERMISOS DE NINGUNA ÍNDOLE PARA TRABAJAR: FUERA DEL HORARIO AUTORIZADO, NI LOS DÍAS NO LABORABLES; SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO DE ESTE MISMO CAPÍTULO.

## DÉCIMO CUARTO.-

EMPLEADOS, PROVEEDORES y TODO EL PERSONAL INVOLUCRADO EN LA CONSTRUCCIÓN DEBERÁ CUMPLIR TODAS y CADA UNA, DE LAS DISPOSICIONES DE SEGURIDAD DEL FRACCIONAMIENTO.

SAN MARTÍN DEL TAJO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUNIGA, JAL.  
SUBDIRECCION DE  
DESENVOLLO URBANO

  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUNIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

26



# 11.- HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

## PRIMERO.-

UNA VEZ QUE ESTE TOTALMENTE TERMINADA LA CASA SEGÚN LA ÚLTIMA FECHA DE SUPERVISIÓN; EL COMITÉ TÉCNICO DARÁ UNA CARTA DONDE SE HAGA CONSTAR QUE YA FUE TERMINADA LA OBRA AL 100% MISMA QUE EL PROPIETARIO DEBERÁ ANEXAR A SU SOLICITUD DE HABITABILIDAD ANTE EL DEPTO. OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.

## SEGUNDO.-

SOLO SE PODRÁ HABITAR LAS VIVIENDAS HASTA HABER OBTENIDO LA LICENCIA DE HABITABILIDAD POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.; POR TANTO UNA VEZ OBTENIDA DICHA LICENCIA SE DEBERÁ ENTREGAR UNA COPIA AL "COMITÉ TÉCNICO" DE LA ASOCIACIÓN CIVIL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "SAN MARTÍN DEL TAJO".

SAN MARTÍN DEL TAJO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.  
DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

27