

Solicitud de Construcción y Paisaje - HOA Descanso

El propósito principal del Comité de Diseño es proteger la plusvalía de nuestras casas, revisar los proyectos desde el diseño, la construcción, materiales, acabados y principalmente evitar la obstrucción de la vista panorámica de un vecino. El propósito secundario es el de consulta, podemos compartir nuestra experiencia y recomendaciones para que su proyecto sea más atractivo, rentable y fácil de construir. El tercer objetivo es la seguridad, si los trabajadores entran en nuestra comunidad debemos saber quiénes son y por qué están aquí.

Para adiciones de habitaciones el Propietario está obligado por la Ley Municipal a obtener los permisos correspondientes y no construir más del 70% de su lote, no puede fijar una estructura a la pared de su vecino. La aprobación por el Comité de Diseño y Construcción de El Descanso no es un sustituto de sus responsabilidades y obligaciones legales.

REQUISITOS AL PRESENTAR LA SOLICITUD:

- Al firmar la presente solicitud, usted acepta haber leído y entendido las Directrices de la construcción del CAPITULO II. Lineamientos de la construcción del Plan Integral de Vecinos.
- Es indispensable que sea preciso en los detalles del proyecto.
- En caso de ser un proyecto similar a uno existente dentro del Fraccionamiento, incluir mínimo 3 fotografías a color desde distintos ángulos, indicando la privada y unidad en la que se encuentra.
- En caso de ser una ampliación o adición, la solicitud debe incluir el plano arquitectónico de la ubicación dentro de la propiedad, medidas, altura, tipo de techo, acabados, etc.
- Indicar el nombre del responsable de la obra y los nombres de los trabajadores.
- En las construcciones para ampliación o adición, una vez aprobado el proyecto, tiene un plazo máximo de 5 días para entregar en la oficina de HOA los permisos de construcción aprobados por el Municipio, de lo contrario no podrá iniciar la obra.
- La solicitud será recibida solo si cuenta con la firma del Propietario.
- No se aceptarán las solicitudes que no contengan la información requerida.
- El comité tiene **10 días hábiles** a partir de la recepción de la solicitud para la revisión, aprobación o rechazo de un proyecto.
- No puede iniciar la obra hasta que el Comité de Diseño haya aprobado el proyecto. **Si no tiene la aprobación del Comité de Diseño no se le permitirá ingresar a los trabajadores.**
- Entregue al Comité de Diseño **dos copias** de la solicitud.
- En caso de no finalizar la obra en la fecha aprobada, deberá solicitar por escrito al Comité de Diseño una prórroga especificando la fecha de terminación de la obra.
- Está prohibido colocar escombros, basura, materiales de construcción, etc. sobre las banquetas, calles y áreas comunes.
- Si su construcción es vertical y visual a los vecinos o si puede obstruir su vista, por cortesía, solicite las firmas de aprobación a sus vecinos. Si un residente construye cualquier obra que obstruya la vista de otro o si disminuye el valor de las casas en su Privada sin solicitar la aprobación previa, la Asociación de Propietarios de El Descanso podrá remover el proyecto con costo para el Propietario.

FIRMA DEL PROPIETARIO _____ Fecha _____

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Nombre del Propietario de la Casa: _____

Correo electrónico: _____ Teléfono: (_____) _____

Dirección en El Descanso: _____

Marque si la Construcción es en el **Exterior**

Marque si la construcción es en el **Interior**

Descripción del proyecto: Explique su proyecto, incluyendo la ubicación, dimensiones, materiales, selección de color, etc. Favor de incluir cualquier muestra de color, los planos de diseño o información adicional cuando sea necesario. Use papel adicional si es necesario.

Tiempo: Fecha de inicio _____ Fecha de finalización: _____

Responsable de la Obra: _____

Trabajador(es) del Proyecto: _____

FIRMA Y SELLO DE APROBACIÓN DEL COMITÉ DE DISEÑO

ANTES DEL INICIO DE LA OBRA

Fecha

FIRMA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL COMITÉ DE DISEÑO

AL FINALIZAR LA OBRA

Fecha

CAPITULO II. LINEAMIENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 49°. Los condóminos deberán destinar su propiedad única y exclusivamente para la construcción de obras inherentes a: Condominios horizontales unifamiliares, en el caso de las áreas para uso habitacional, según los usos de suelo establecidos en el acuerdo de fraccionamiento y escritura constitutiva del condominio. Locales comerciales, en el caso de lotes ubicados en las áreas para uso comercial, según usos del suelo establecidos en el acuerdo de fraccionamiento y escritura constitutiva del condominio.

ARTICULO 50°. Para las áreas de uso habitacional, queda estrictamente prohibida la construcción de dos o más casas habitación, así como de oficinas, locales comerciales, restaurantes, o cualquier otro uso distinto al del tipo habitacional.

ARTICULO 51°. Para un terreno ubicado en áreas de uso comercial, queda estrictamente prohibida la construcción de casas habitación, o cualquier otro uso distinto al del tipo comercial. Queda estrictamente prohibido construir cercas, cobertizos bardas en la fachada principal que sea provisional o permanente, así como instalar toldos o cualquier estructura que demerite el aspecto visual del Condominio. Cuando un condómino adquiera dos o más predios que se encuentren contiguos, se podrán fusionar o subdividir, siempre y cuando los lotes resultantes tengan dimensiones y superficies iguales o mayores a aquellos que les dieron origen, considerados individualmente. En el entendido de que estos lotes tendrán el porcentaje de proindiviso que le corresponda a su nueva superficie.

ARTICULO 52°. Para la elaboración de los proyectos y planos de viviendas, y consecuentemente para su construcción, los condóminos deberán dar aviso al Consejo de Vigilancia, quien podrá contratar a un grupo de especialistas en la revisión de proyectos residenciales para tal fin, a quienes se denomine Consejo de Diseño; dicha revisión quedará sujeta a los siguientes lineamientos:

a) Área de desplante (coeficiente de ocupación de suelo C.O.S.) Las construcciones y/o ampliaciones deberán realizarse como máxima hasta 70% (setenta por ciento) de la superficie total del terreno. Las construcciones mencionadas deberán ejecutarse a partir de los límites y colindancias establecidos en la Escritura Pública del Condominio. El 30% (treinta por ciento) restante del lote de terreno que incluye el área libre de construcción señalada en el párrafo anterior, deberá destinarse única y exclusivamente para áreas verdes naturales y/o accesos a la vivienda.

b) Densidad de construcción (Coeficiente de uso de suelo C.U.S) La máxima de metros cuadrados que podrán construirse es el 70% (setenta por ciento) de la superficie total del terreno.

c) Altura: La altura máxima de la construcción en el lote de terreno será de 5.75 m (cinco metros con setenta y cinco cm.) a partir del nivel de desplante siguiendo el nivel natural del terreno, incluyendo antenas. Las instalaciones antes mencionadas deberán quedar ocultas en todas sus vistas mediante pretilas o bardas adosadas a los pretilas.

d) Bardas: Las bardas, los muros de retención y los muretes del condominio, no podrán ser modificados en su altura, forma, color y estructura. Las bardas interiores deberán construirse a partir de la mitad posterior del lote de terreno con una altura máxima de 1.20 (un metro con veinte centímetros), respetando las áreas libres de construcción, es decir, los lotes que colindan con andadores peatonales no podrán construir barda dentro de esta zona. En la parte posterior tampoco podrán modificarse en su altura, forma, color y estructura; y la vivienda se proyectará considerando la fachada existente.

f) Fachadas: De acuerdo con las pendientes que se presentan en el condominio y a las vistas que se generan, es necesario ocultar en su totalidad todo tipo de accesorios (tinacos, antenas, aires acondicionados, tanques de gas, etcétera), así como presentar la propuesta de diseño considerando a las azoteas como la quinta fachada, el cual estará sujeto a la aprobación del Consejo de Diseño.

Puertas exteriores y cancelaría: Queda prohibido el uso de aluminio de color dorado. Solo se permite utilizar aquel de tonos blancos, gama de beige, café o negro.

Cristales: Los cristales deberán de ser planos, pudiendo utilizar filtro sol con tonalidades. Se prohíbe el uso de cristal espejo y reflecta. El uso de vitrales o emplomados deberá ser autorizado por el Consejo de Diseño.

Colores: No se podrá modificar la tonalidad de los colores existentes. Los colores permitidos son: Blanco refrigerador, y gamas del proyecto.

Pisos en cochera: Los pisos de las cocheras serán de concreto estampado, loseta cerámica o cantera.

h) Accesos: El acceso vehicular a las residencias será única y exclusivamente por los tramos previamente establecidos.

i) Instalaciones para servicios y accesorios: Las instalaciones para servicios que deban hacerse en las viviendas, que de manera enunciativa mas no limitativa comprenden: Depósitos de basura, tinacos, tanques de gas, interruptores, antenas, escaleras exteriores, antenas parabólicas, domos acrílicos, equipos de aire acondicionado y de albercas, deberán construirse de manera que no sean visibles desde las áreas comunes. Queda expresamente prohibido el uso de unidades de aire acondicionado de ventana, antenas aéreas y pararrayos. La instalación de casas de muñecas, cobertizo de herramientas, perreras, etcétera, está sujeta a la aprobación del Consejo de Vigilancia. El uso de objetos decorativos en frente de las unidades residenciales o áreas comunes, tales como: Esculturas, bebederos para pájaros, fuentes y similares, está sujeta a la aprobación del Consejo de Diseño. En el frente del terreno se integrará un espacio donde se colocarán los siguientes elementos: Medidor de consumo de electricidad. Número oficial. Toma de agua potable. Queda prohibido alterar o modificar en forma alguna la ubicación y acabados de este espacio.

j) Estacionamientos: Cada vivienda deberá contar con estacionamiento con capacidad mínima para dos automóviles.

k) Iluminación: El alumbrado exterior de las viviendas deberá ser de baja intensidad, para acentuar entradas, estacionamientos y elementos especiales. Los postes y accesorios de iluminación deberán ser

aprobados por el Consejo de Vigilancia. No se permiten luces de colores, móviles o intermitentes, salvo en época navideña.

l) *Arquitectura de paisaje:* La arquitectura de paisaje dentro del lote y parte frontal de las residencias comprende las áreas de colindancia del mismo que estén libres de construcción. Las especies de plantas y árboles que los condóminos siembren en su lote de terreno para generar vistas y remates visuales, crear privacidad, ocultar vistas o elementos indeseables, proporcionar sombra y temperatura agradables, suavizar las estructuras residenciales y reducir el ruido y la densidad de construcción, deberán aprobarse previamente por el Consejo Vigilancia. Debido a que los horarios de riego serán durante las noches, se recomienda y/o sugiere a los condóminos que el sistema de riego de las áreas verdes de los lotes de terreno sea de forma automática por medio de un programador de riego. Se sugiere en los jardines de los lotes de terreno utilizar el sistema de riego por aspersión, ya que la presión y gasto estén considerados en este tipo de sistema.

ñ) *Accesos a residencias:* Se prohíbe alterar el tamaño, forma y materiales de los accesos a las residencias. Estos únicamente podrán modificarse con autorización del Consejo de Vigilancia, y previo a la presentación de un proyecto.

o) *Cisternas para almacenar agua potable:* Los condóminos podrán construir en sus lotes de terreno una cisterna con capacidad mínima de 1 y máxima de 8 metros cúbicos, con autorización del Consejo de Vigilancia, y previo a la presentación de un proyecto.

ARTICULO 53°. Los condóminos podrán iniciar los trámites necesarios para las ampliaciones de su residencia una vez que este les haya sido entregado por la desarrolladora.

ARTICULO 54°. Antes del inicio de la construcción, los condóminos deberán someter su proyecto a autorización del Consejo de Vigilancia, y las autoridades municipales y estatales según sea el caso; este mismo precepto aplica para terrenos dentro de las áreas comerciales, siguiendo el estilo arquitectónico del desarrollo, y tomando en cuenta los elementos de paisaje existentes. Los condóminos deberán presentar constancias de pago expedidas por la desarrolladora y por la Asociación de Condóminos.

ARTICULO 55°. El Consejo de Vigilancia revisará los proyectos, controlará y supervisará el proceso de construcción por medio de un grupo de especialistas en la materia, a quien se denominará Consejo de Diseño. En caso de incumplimiento o infracción a lo dispuesto en este Reglamento en materia de construcción, el Consejo de Diseño podrá solicitar al Consejo Vigilancia que imponga las sanciones correspondientes al condómino previstas en este Reglamento.

ARTICULO 56°. Para la revisión y autorización de proyectos, el condómino deberá presentar ante el Consejo de Diseño la siguiente documentación:

a) Original del plano del proyecto debidamente acotado y presentado en Láminas de 90 (noventa) por 60 (sesenta) centímetros, conteniendo información referente a plantas arquitectónicas, fachadas, cortes sanitarios, planta de azoteas, incluyendo bajadas de aguas pluviales (preferentemente digitalizadas con el programa conocido como autocad 2000 y versiones posteriores).

b) Original del deslinde del terreno, realizado por un ingeniero topógrafo que será designado por el Consejo de Diseño. El costo de dicho deslinde será cubierto por el condómino.

c) Original de la descripción de los acabados de construcción.

d) Copia simple del contrato de compraventa o escrituras de propiedad que acrediten al condómino como propietario o poseionario del lote de terreno o residencia.

e) Copias del último recibo de pago al corriente de las cuotas de mantenimiento, expedido por la Asociación del Condominio.

f) Copia del contrato de suministro de agua potable celebrado con la autoridad correspondiente y/o empresa que proporcione este servicio a nombre del condómino o propietario. La revisión de planos y proyectos a que se refiere este artículo generará el pago de una cuota por revisión de proyecto que será fijada por el Consejo de Vigilancia, conjuntamente con el Consejo de Diseño y que deberá cubrirse al momento de entrega de los proyectos y planos.

ARTICULO 57°. Recibida la información a que se refiere el artículo anterior, el Consejo de Diseño tendrá un plazo de **10 (diez) días hábiles** para revisar el proyecto de construcción. Al término de dicho plazo, el Consejo de Diseño citará al condómino o propietario para lo siguiente, según corresponda:

a) Indicarle las correcciones que deba hacer a su proyecto, con la finalidad de que cumpla enteramente con las disposiciones contenidas en este Reglamento, o bien:

b) Entregarle la autorización preliminar de su proyecto, misma que deberá ir firmada por el Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 58°. Una vez que el proyecto de construcción haya sido autorizado el Consejo de Vigilancia, el condómino deberá obtener los permisos de construcción necesarios ante las autoridades competentes entregarlos a el Consejo de Diseño. Dichos permisos de manera enunciativa más no limitativa comprenden los siguientes:

a) Tres copias de los planos y proyectos autorizados por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano del Municipio de Playas de Rosarito.

b) Tres copias del permiso de construcción emitido por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano del Municipio de Playas de Rosarito.

c) Tres copias simples del número de registro ante la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano del Municipio de Playas de Rosarito del perito que será responsable de la obra.

d) Una fianza expedida por institución competente en el ramo o un aval expedido por un tercero, que demuestre solvencia moral y económica a efecto de garantizar la satisfactoria reparación de los danos y/o perjuicios que pudieren ocasionarse a terceros o al Condominio Descanso Homes AC con motivo de la obra de construcción.

e) Tres copias simples del recibo del pago de supervisión de obra.

ARTICULO 59°. Una vez que el condómino haya dado cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo anterior, el Consejo de Vigilancia le entregara, en un plazo máximo de cinco días contados a partir de la fecha de recepción de la información detallada en el artículo anterior, la autorización definitiva de construcción.

ARTICULO 60°. El Consejo de Vigilancia limita su responsabilidad en la autorización de los proyectos, a vigilar que estos cumplan con las normas de este Reglamento, y en ningún momento será responsable por el contenido de planos y especificaciones en lo relativo al diseño y cálculo estructural, la estabilidad y/o funcionalidad de cualquier estructura o instalación.

ARTICULO 61°. El Consejo de Diseño supervisara las obras de construcción, en la inteligencia de que la supervisión no generara responsabilidad adicional a la establecida en el artículo que antecede. La supervisión de obras generará el pago de una cuota, que fijará el Consejo de Vigilancia conjuntamente con el Consejo de Diseño y que será cubierta ante el primero, antes de iniciar la construcción. Para fines de la supervisión, el condómino deberá notificar al Consejo de Diseño al término de cada una de las etapas de construcción, a saber:

a) Primera etapa: Trazo, nivelación y desplantes.

b) Segunda etapa: Nivelación de los muros antes de techar y/o niveles de cimbra para concreto y otro tipo de estructura metálica o de madera.

c) Tercera etapa: Verificación de instalaciones sanitarias y pluviales antes de aplanados y firmes.

d) Cuarta etapa: Pisos en cocheras, servidumbres y banquetas.

e) Quinta etapa: Revisión de acabados exteriores y limpieza de obra y de lotes de terreno vecinos.

f) Sexta etapa: Revisión de áreas verdes.

ARTICULO 62°. El Consejo de Diseño deberá revisar que cada una de las etapas de construcción se ejecuten conforme con los proyectos y planos autorizados. En caso de que el Consejo de Diseño determine que las obras no están siendo ejecutadas conforme con los proyectos y planos autorizados, lo notificará por escrito al Consejo de Vigilancia, para que este señale un plazo contado a partir de la recepción de dicha notificación, y así realice las modificaciones necesarias y se apegue a las proyecciones autorizadas. Si el condómino no corrige la construcción en el plazo y conforme a lo indicado por el Consejo de Vigilancia, este suspenderá la autorización de construcción, y como consecuencia, el condómino no podrá seguir la ejecución de las obras, hasta en tanto no de cumplimiento a las observaciones hechas por el Consejo de Diseño. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se pueda hacer acreedor conforme con lo establecido en el capítulo de sanciones de este Reglamento y de las autoridades correspondientes.

ARTICULO 63°. El condómino será el único responsable de las construcciones que se ejecuten dentro de su predio y del comportamiento de todo el personal que contrate para la ejecución de las mismas. Así mismo, será responsable de cualquier daño o perjuicio causado a las áreas comunes, propiedad, vivienda o persona dentro del condominio por parte de los trabajadores, contratistas y proveedores de la obra.

ARTICULO 64°. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, generadas por la construcción de las obras, así como cualquier daño o perjuicio que pudiere causarse por dicha construcción a las áreas comunes, propiedad o persona, el condómino responsable deberá entregar un afianza o una obligación solidaria expedida por un tercero.

ARTICULO 65°. Al término de los trabajos o construcción tratándose de lotes comerciales, el Consejo de Diseño realizara una inspección final para verificar que toda la obra haya sido ejecutada conforme con el proyecto, independientemente de las inspecciones periódicas que haya realizado. Solo hasta que el Consejo de Vigilancia haya entregado la autorización por escrito podrán utilizarse los locales. Se faculta al Consejo Vigilancia para hacer cumplir esta disposición por cualquier medio que juzgue apropiado.

ARTICULO 66°. Los trabajos de construcción se sujetarán a lo siguiente:

- a)** Deberán realizarse dentro de los límites de la propiedad.
- b)** Las maniobras de carga y descarga de material no deberán obstaculizar el tránsito en el Condominio Descanso ni utilizar lotes contiguos para descargar materiales por las paredes laterales o trasera de la construcción, a menos de obtener el permiso por escrito a la Asociación de Condóminos.
- c)** Deberán instalarse letrinas o en su caso letrinas portátiles aprobadas por el Consejo de Diseño, para uso exclusivo de los trabajadores, las cuales deberán mantenerse limpias, no verse desde la calle o colindancias y conectarse a la red de drenaje sanitario del Condominio El Descanso.
- d)** Ningún objeto podrá fijarse en los árboles.
- e)** Las bodegas de la obra deberán ubicarse en la parte posterior del lote de terreno y tendrán una altura máxima de 3 metros.
- f)** En caso de ser necesario, se establecerá un plan de control de erosión y sedimentación para controlar el escurrimiento pluvial y contener el sedimento dentro de las áreas afectadas por la construcción.
- g)** La basura, escombros o desperdicio generado por la construcción de las obras, deberá ser recogido semanalmente por el condómino.
- h)** La colocación de escombros en lotes de terreno adyacentes está prohibida salvo autorización por escrito del Consejo de Vigilancia.
- i)** Queda estrictamente prohibido a los trabajadores que laboren en las obras de construcción, ingerir bebidas alcohólicas, droga o estupefacientes, e introducir cualquier arma de fuego al Condominio El Descanso.
- j)** Las tomas de riego por aspersión se encuentran presurizadas, por lo que queda prohibido hacer uso de las mismas para fines distintos del riego de áreas verdes.
- k)** Los trabajadores de la construcción no podrán permanecer fuera del horario de trabajo dentro de la obra, a excepción del velador, quien obligatoriamente será registrado ante el Consejo de Vigilancia.

l) Con excepción del velador, no está permitido el acceso a este tipo de trabajadores antes de las 7:00 horas, ni su permanencia después de las 19:00 horas. Los sábados por la tarde y los domingos no está permitido el acceso.

m) Los trabajadores no deberán destruir ni ensuciar las obras urbanas y de vegetación, ni podrán hacer uso de las tomas de agua instaladas en las Áreas Comunes, salvo las del lote de terreno donde trabajen.

n) Los condóminos deberán mantener libre de basura, escombros o materiales de construcción las áreas de sus lotes de terreno visibles desde las Áreas Comunes y colindancias.

ARTICULO 67°. El tiempo máximo para la culminación de la obra será de 3 (tres) meses contados a partir del inicio de los trabajos en campo. A solicitud del condómino, el Consejo de Diseño podrá otorgar una prórroga a dicho plazo.

ARTICULO 68°. En caso de existir algún motivo extraordinario que impida conducir una construcción, el condómino deberá mantenerla con buen aspecto exterior, que será evaluado y autorizado por el Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 69°. La ampliación, reconstrucción o remodelación de viviendas unifamiliares construidas en los lotes de terreno se sujetará a lo dispuesto en este capítulo.

SANCIONES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 70°. Cuando se realice una obra o edificación en contravención a este Reglamento o que conforme al mismo deba ser previamente autorizada por el Consejo de Vigilancia, sin que se haya obtenido dicha autorización, se procederá de la forma siguiente:

a) Se suspenderá la ejecución de las obras.

b) El Consejo de Vigilancia requerirá al condómino o propietario, para que dentro de un plazo de siete días naturales contados a partir de la notificación en la que se le haga saber la infracción cometida, presente su solicitud de autorización y, en su caso, el proyecto respectivo, o bien, manifieste en que forma subsanara la omisión o infracción de que se trate.

c) Si dentro del plazo señalado el condómino no cumple con el requerimiento a que se refiere la notificación, el Consejo de Vigilancia a solicitud del Consejo de Diseño dictara las sanciones aplicables al infractor.

d) El Consejo de Vigilancia a solicitud del Consejo de Diseño está facultado para llevar a cabo la demolición de cualquier construcción que se realice en contradicción a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, sin responsabilidad alguna a su cargo.

e) Independientemente del pago de las infracciones a que se refiere este capítulo, el condómino estará obligado a subsanar o a dar cumplimiento a la infracción o incumplimiento que señale el Consejo de Diseño.

El presente Reglamento tiene como finalidad, establecer las bases para una convivencia armónica entre los condóminos, propietarios y usuarios, así como mantener la calidad del mismo. Por lo cual, es obligatorio y de estricto cumplimiento. Así mismo, cualquier cuestión de interpretación, se resolverá atendiendo la finalidad antes mencionada.

DE LAS ÁREAS VERDES E IMAGEN URBANA DE EL CONDOMINIO DESCANSO

ARTICULO 71°. Las áreas verdes, reserva natural e imagen urbana del Condominio Descanso, han sido diseñadas para fines de paisaje urbano y ornato. Su mantenimiento y conservación estará a cargo de la Administración del Condominio.

ARTICULO 72°. Los condóminos no podrán plantar ninguna especie vegetal en las áreas verdes de las áreas comunes, alterarlas en forma alguna, ni colocar ningún objeto en las mismas.

ARTICULO 73°. El Consejo de Vigilancia no será responsable de ningún accidente que sufran los condóminos y/o usuarios, sus familiares y visitantes, por observancia de lo dispuesto en este artículo o por cualquier otra circunstancia.