

Al margen un sello que dice Estados Unidos Mexicanos, Presidencia Municipal.

C. LIC. GUSTAVO GONZÁLEZ VILLASEÑOR, Presidente Constitucional del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo establecido en el artículo 42 fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como por los diversos 12 fracción IX, 152 y 153 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a los habitantes de este Municipio, hago saber, que el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, que me honro en presidir, ha tenido a bien aprobar en la Sesión Ordinaria de fecha 29 de Diciembre de 2006, el acuerdo de **Ayuntamiento número 1259/2006**, por el que se aprueba el reglamento interno de construcción para el fraccionamiento residencial Fluvial Vallarta, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; establecido en los siguientes términos:

REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL FLUVIAL VALLARTA, DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERO. El presente Reglamento Interno tiene como fin el de establecer a los adquirentes, inversionistas, co-inversionistas, usuarios y ocupantes en el Fraccionamiento Fluvial Vallarta, los criterios que se utilizarán para la aprobación de las obras de cualquier desarrollo particular contenido en el área de aplicación establecida.

SEGUNDO. Todos los propietarios, Condóminos, inquilinos, visitantes, empleados, transeúntes y cualesquiera otras personas que ingresen al Fraccionamiento Fluvial Vallarta (en lo sucesivo el “Fraccionamiento”), quedan sometidos y obligados en los términos de este reglamento y sus actualizaciones (en lo sucesivo el “Reglamento”), así como de las leyes aplicables, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionaren por su incumplimiento, o en su caso haciéndose responsable de dichos daños los dueños o inquilinos de los inmuebles con relación a los cuales hubieren entrado al Fraccionamiento dichas personas.

TERCERO. La no observancia del Reglamento anteriormente señalado será sancionada por la oficina correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco y/o por el Comité Técnico de Construcción del Fraccionamiento Fluvial Vallarta y, en su caso, de la Asociación de colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta que en su momento se constituya.

CUARTO. A falta de disposiciones de este Reglamento Interno, serán aplicables el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, Jalisco, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

COMITÉ TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN

QUINTO. El fraccionamiento Fluvial Vallarta y, en su momento, la Asociación de colonos del Fraccionamiento Fluvial Vallarta, contarán con un Comité Técnico de Construcción designado por el órgano de administración de la empresa denominada Inmobiliaria Fluvial Vallarta, S. A. de C. V. y, una vez constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Fluvial Vallarta, y que se tenga vendido el 75 % del fraccionamiento, por la Asamblea General de Colonos correspondiente.

SEXTO. El Comité Técnico de Construcción se encargará de establecer los sistemas de control de obra y de supervisar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y reglamentaciones contenidas en el presente Reglamento Interno, así como de la revisión de los proyectos arquitectónicos y ejecutivos de construcción, ampliación o remodelación de las edificaciones y obras exteriores, conforme al presente Reglamento.

SÉPTIMO. El Comité Técnico estará integrado por tres personas: el Presidente que será la persona que designe la empresa Inmobiliaria Fluvial Vallarta, S. A. de C. V. y una vez constituida la Asociación de Colonos, y que se tenga el 75% del fraccionamiento vendido, el Presidente de la Asociación de Colonos; el Secretario y un vocal que deberá ser personas con amplia experiencia en el campo del urbanismo, arquitectura, ingeniería y cuestiones ambientales, que serán designados por Inmobiliaria Fluvial Vallarta S. A. de C. V. y, una vez constituida la Asociación de Colonos y que se tenga el 75% del fraccionamiento vendido, por la Asamblea de Colonos.

OCTAVO. Los miembros del Comité Técnico de Construcción durarán en su encargo un año, pudiendo ser reelectos cuantas veces lo decida la Asamblea de Colonos.

NOVENO. El Comité Técnico de Construcción podrá asesorarse de cualquier persona que considere conveniente respecto de cualquier asunto de su competencia que así lo amerite.

DÉCIMO. Las decisiones del Comité Técnico de Construcción se adoptarán por mayoría de votos, correspondiéndole un voto a cada uno de sus miembros.

UNDÉCIMO. El Comité Técnico de Construcción se reunirá por lo menos cada 3 meses para hacer un balance de las acciones correspondientes a sus obligaciones.

DUODÉCIMO. Los miembros del Comité Técnico de Construcción que no pertenezcan a la Asociación de Colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta, percibirán los honorarios que determine la Asociación de Colonos.

DECIMOTERCERO. Son facultades del Comité Técnico de Construcción las siguientes:

- a. Vigilar el debido cumplimiento del presente Reglamento Interno y, en su caso, suspender las obras que no cumplan con estas disposiciones y solicitar la revocación de los permisos correspondientes a las Autoridades Municipales.

- b. Recibir las solicitudes que le sean turnadas, y expedir o denegar la autorización correspondiente dentro de un plazo de 10 días.
- c. Practicar las inspecciones de obra necesarias para garantizar que las mismas se ajusten a los planos aprobados.
- d. Informar oportunamente a los interesados de cualquier discrepancia con los Planos aprobados e indicar las acciones necesarias para corregirlas.
- e. Cuantificar el costo del permiso interno de construcción de acuerdo con el costo que por metro cuadrados determine la Inmobiliaria Fluvial Vallarta S. A. de C. V. y en su oportunidad, la Asociación de Colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta.
- f. Verificar el importe de la fianza que, para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento Interno y que una vez iniciada la obra ésta no se suspenderá hasta la terminación como mínimo de todas las fachadas y obras exteriores, así como la jardinería al 100%, se deberá otorgar no menor al 5 % del costo total de la obra a realizar.
- g. Proponer a la Inmobiliaria Fluvial Vallarta S. A. de C. V. y en su oportunidad, a la Asociación de colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta, las modificaciones que considere convenientes al presente Reglamento Interno

REGLAMENTOS DE PROYECTO

DECIMOCUARTO. Todo proyecto que se pretenda llevar a cabo deberá obtener la autorización por escrito del Comité Técnico de Construcción, mediante el otorgamiento de una fianza a favor de Inmobiliaria Fluvial Vallarta, S. A de C. V. o a nombre de la Asociación de Colonos, para garantizar del cumplimiento del presente Reglamento Interno.

DECIMOQUINTO. Cada proyecto deberá contar con un Perito autorizado por la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, quien será responsable de lo que las Leyes y Reglamentos en la materia indiquen al respecto.

DECIMOSEXTO. El Comité Técnico de Construcción podrá rechazar total o parcialmente cualquier proyecto que no se ajuste al presente Reglamento Interno, indicando las adecuaciones que deberán realizarse.

DECIMOSÉPTIMO. Con base en el Dictamen favorable que emita el Comité Técnico de Construcción, los interesados deberán recabar de las Autoridades competentes las licencias y permisos correspondientes, debiendo acreditar ante el Comité Técnico de Construcción con copia simple de ellos, la expedición de los mismos.

DECIMOCTAVO. Cualquier modificación al proyecto deberá ser autorizada por el Comité Técnico de Construcción y por las Autoridades Municipales correspondientes.

DECIMONOVENO. Queda prohibida la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones a que se refieren los artículos anteriores.

VIGÉSIMO. En caso de que una obra no se realice de conformidad con los planos autorizados tanto por el Comité Técnico de Construcción, como por la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, el primero podrá ordenar la suspensión de la obra con previo conocimiento de la Autoridad Municipal correspondiente o la modificación total o parcial de la misma, quedando los gastos que ello origine a cargo del propietario o encargado de la obra, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda ordenar la clausura y/o demolición de la misma.

APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO

VIGÉSIMO PRIMERO. El interesado presentará ante el Comité Técnico de Construcción un anteproyecto a fin de recibir la orientación pertinente para la presentación del proyecto definitivo, que deberá contener la siguiente información:

- a.** Datos del proyecto.
 - 1. Croquis de localización indicando calle, manzana y número de lote.
 - 2. Superficie del lote con calculo del área total cubierto o techada y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
 - 3. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) indicando la plataforma del nivel de desplante en relación al nivel de banquetas, para la medición de la altura de la edificación.
 - 4. Superficie de áreas libres descubiertas (verdes o pavimentadas).
 - 5. Descripción del proyecto indicando materiales y acabados en general

- b.** Planos.
 - 1. Levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada .50 metros, indicando el arbolado existente. (En escala adecuada)
 - 2. Plantas arquitectónicas por piso o nivel, con indicación de niveles, proyecciones de techos, cumbreras, límites de propiedad y restricciones.
 - 3. Arquitectura o tratamiento de áreas exteriores.
 - 4. Planta de techos o cubiertas indicando materiales y niveles.
 - 5. Fachadas o alzados necesarios para la correcta comprensión indicando materiales y colores a usar en acabados.
 - 6. Cortes longitudinales y transversales indicando la configuración topográfica del terreno natural, necesarios para la correcta comprensión indicando los límite de altura máxima permitida.

VIGÉSIMO SEGUNDO. El Comité Técnico de Construcción deberá revisar el anteproyecto en un plazo máximo de 10 días.

PROYECTO DEFINITIVO

VIGÉSIMO TERCERO. Para obtener la aprobación definitiva del proyecto, el interesado deberá presentar solicitud escrita, anexando copia del expediente técnico debidamente firmado por el Responsable de la Obra y conteniendo:

- a. DOCUMENTACIÓN.**
 1. Copia de escritura pública o contrato de compraventa que acredite la propiedad del predio y original para cotejar.
 2. Recibos al corriente en el pago de contribuciones prediales, agua, así como las cuotas de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Fluvial Vallarta y en caso de ventas a plazo, copia de los recibos que acrediten estar al corriente en los pagos.
 3. Copia de identificación del titular o propietario del predio.

- b. DATOS DEL PROYECTO.**
 1. Croquis de localización indicando calle, manzana y número de lote.
 2. Superficie del lote con calculo del área total cubierto o techada y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
 3. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) indicando la plataforma del nivel de desplante en relación al nivel natural del terreno, para la medición de la altura de la edificación.
 4. Superficie de áreas libres descubiertas (verdes o pavimentadas).
 5. Descripción del proyecto indicando materiales y acabados en general
 6. Memoria descriptiva del proyecto.

- c. PLANOS**
 1. Levantamiento topográfico (en escala adecuada) con curvas de nivel a cada 0.50 metros (solo cuando sea requerido por el comité), indicando el arbolado existente con una altura mayor o igual a 4.00 metros y/o 10 cm. de diámetro medido a una altura de 1.4 metros de su base.
 2. Planta de plataformas, indicando cortes y rellenos, o escalonamientos para el desplante de la edificación y tratamiento de taludes.
 3. Plantas arquitectónicas por piso o nivel, con espacios. Dimensiones, niveles, especificaciones y acabados, proyecciones de techos, cubiertas, aleros o voladizos.
 4. Plano de instalaciones hidrosanitarias, indicando sus puntos de conexión a las redes del fraccionamiento; así como la solución de las descargas de las aguas pluviales
 5. Plano de instalaciones eléctricas indicando la carga total a contratar con la C.F.E. y el punto de conexión la red eléctrica.
 6. Arquitectura o tratamiento de áreas exteriores (jardinería terrazas, estacionamientos, elementos de división de colindancias, iluminación exterior, etc.).

7. Planta de techos o cubiertas indicando materiales y colores a utilizar.
8. Planta de cimentación con los detalles pertinentes, incluyendo cálculo estructural.
9. Fachadas o alzados necesarios para la correcta comprensión indicando materiales y colores a usar en acabados.
10. Cortes longitudinales y transversales indicando la configuración topográfica del terreno natural, necesarios para la correcta comprensión indicando dimensiones, especificaciones y niveles relacionando las cotas y alturas al nivel natural del terreno que corresponda debiendo señalar los límite de altura máxima permitida.
11. Proyecto firmado por un perito Responsable registrado ante la Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.

VIGÉSIMO CUARTO. Una vez recibida la documentación el Comité Técnico de Construcción comunicará por escrito dentro de un plazo de 10 días su dictamen definitivo.

DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

INICIO DE OBRAS

VIGÉSIMO QUINTO. Para el inicio de obra deberá contarse con la previa aprobación por escrito del Comité Técnico de Construcción además de la Licencia de Construcción que expida la dependencia Municipal correspondiente y solicitar por escrito al Comité Técnico de Construcción, el deslinde del terreno con medidas y linderos, la ubicación de las tomas de agua, drenaje y las servidumbres del terreno. Antes de iniciar el proceso de la construcción deberán encalarse los linderos del predio por parte del constructor.

VIGÉSIMO SEXTO. Para dar inicio a una construcción, ampliación o remodelación el Encargado de Obra deberá contar con lo siguiente:

- a. Planos del Proyecto y especificaciones de Construcción, debidamente autorizados, firmados y sellados por el Comité Técnico de Construcción.
- b. Programa de Obra.
- c. Constancia de haber entregado original y copia de fianza a favor de Inmobiliaria Fluvial Vallarta S. A. de C. V. o, en su caso, la Asociación de Colonos cuando se constituya, para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento y que una vez iniciada la obra no se suspenderá hasta la terminación como mínimo de toda las fachadas y obras exteriores, así como la jardinería al 100%, por el importe que determine el Comité Técnico de Construcción que en ningún caso podrá ser menor al 5% del monto total de la obra.
- d. Licencia de Construcción y planos autorizados por la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.
- e. Autorización por escrito del departamento de Ecología Municipal.

SUPERVISION DE OBRAS.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. El Comité Técnico de Construcción designará a una persona con facultades para inspeccionar la obra en cualquier momento y durante el proceso de la misma, para lo cual el Encargado de la Obra deberá permitir el acceso y toda clase de facilidades para el cumplimiento de su cometido.

VIGÉSIMO OCTAVO. Las visitas de obra deberán quedar registradas en una bitácora que el constructor o el Encargado de la Obra tendrá para el registro de avance y, en su caso, de modificaciones técnicas del proyecto original de la misma.

VIGÉSIMO NOVENO. En caso de que se detecte alguna anomalía en el cumplimiento del presente Reglamento, el Comité Técnico de Construcción podrá citar al Propietario y/o al Encargado de Obra en cualquier momento durante el proceso de construcción de la misma, para hacer las aclaraciones necesarias y efectuar las observaciones pertinentes, las cuales el Encargado de Obra deberá responder en un plazo no mayor a cinco días naturales.

TRIGÉSIMO. En el caso de obras irregulares o carentes de autorización, el Comité Técnico de Construcción ordenará la suspensión inmediata de las mismas, previo conocimiento de la situación al H. Ayuntamiento, para que el Encargado de Obra presente solicitud de regularización en un plazo no mayor de 5 días hábiles, contados a partir de día en que se le notifique, vencido el cual se procederá, según el casos, en los términos que indica este Reglamento y lo previsto en la legislación aplicable.

TRIGÉSIMO PRIMERO. Al término de la obra el Encargado de Obra deberá dar un aviso por escrito al Comité Técnico de Construcción, quien expedirá un comprobante en un término no mayor de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de entrega del aviso de terminación de obra y presentar así mismo, la carta de terminación de obra oficial emitida por la Dirección de Planeación Urbana Municipal.

PERMISO DE HABITABILIDAD

TRIGÉSIMO SEGUNDO. Se deberá presentar al Comité el permiso de habitabilidad otorgado por la Autoridad Municipal. Para la expedición de dicho permiso, la obra deberá estar totalmente terminada y contar con el número oficial en lugar visible.

LIBERACIÓN DE FIANZAS

TRIGÉSIMO TERCERO. La fianza otorgada por el propietario y/o el Encargado de la Obra se liberará una vez que se cuente con los permisos de habitabilidad correspondientes.

CONTROL DEL PROCESO DE OBRAS

TRIGÉSIMO CUARTO. Los daños que se ocasionaran a la infraestructura o instalaciones del fraccionamiento durante el proceso de alguna obra, obligan al responsable del daño a su total

reparación a entera satisfacción del comité Técnico de Construcción o al pago de los daños y perjuicios que se hubieren causado, en cuyo caso los propietarios serán solidariamente responsables de los mismos.

TRIGÉSIMO QUINTO. La construcción deberá ser realizada de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Técnico de Construcción, cualquier modificación tendrá que ser autorizada por dicho comité.

TRIGÉSIMO SEXTO. Las calles y lotes vecinos deberán estar en todo tiempo libres de materiales a usar o sobrantes de la construcción.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Se deben respetar los árboles existentes dentro del lote, obligándose el Encargado de Obra, cuando la naturaleza del proyecto constructivo requiera de transplantar o derribar alguna especie de árbol, a solicitar la autorización expresa del Comité Técnico de Construcción, además de la Dependencia Municipal correspondiente.

TRIGÉSIMO OCTAVO. No está permitido descargar materiales y escombros, ni hacer construcciones provisionales en terrenos ajenos, sin autorización escrita de los respectivos propietarios, en cuyo caso se tendrá la obligación de desocuparlo y limpiarlo al término de la obra.

TRIGÉSIMO NOVENO. Se deberán tomar las precauciones necesarias para que las aguas pluviales no arrastren la tierra y materiales a las calles del fraccionamiento.

CUADRAGÉSIMO. Todas las obras en construcción deben contar con las instalaciones sanitarias adecuadas para el personal a su cargo dentro del predio de que se trate o en el lugar que autorice el Comité Técnico de Construcción.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. La caseta del velador y las bodegas provisionales deberán construirse dejando libre por lo mínimo 2.00 metros de la servidumbre frontal.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. El horario de trabajo en zonas habitadas a que deberán sujetarse el personal y proveedores de las obras será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. No se permitirá la ingestión de bebidas embriagantes o consumo de enervantes o estupefacientes dentro de las obras que se ejecuten en el Fraccionamiento, así como observar conductas inmorales.

CUADRAGÉSIMO CUARTO. El fraccionamiento no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, energía eléctrica, cable, agua potable, drenaje, etc, por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites correspondientes. En los proyectos se deberá

considerar que la medición de C.F.E. será con medidores electrónicos por lo que cada propietario deberá adquirirlos

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Todo residuo producto del proceso de construcción deberá confinarse en el predio de que se trate, debiendo contar con almacén o contenedor de basura y retirarse periódicamente.

CUADRAGÉSIMO SEXTO. Quedan expresamente prohibidas las construcciones provisionales a excepción de las necesarias para uso de campamentos y/o bodegas de construcción, caseta del velador y sanitario para el personal, las cuales se construirán dentro del predio a construir o en cualquier otra área autorizada por el Comité Técnico de Construcción, mismas que se retirarán una vez terminada la obra dentro de un plazo no mayor de 30 días naturales.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. Queda prohibido lavar o descargar en las calles, banquetas, áreas jardinadas, etc., los camiones, revolvedoras, bombas para concreto o cualquier otro tipo de maquinaria destinada a fines semejantes. Los Propietarios o Encargados de Obra están obligados a limpiar cualquier cantidad de material que los vehículos anteriormente señalados derramen en las áreas antes descritas.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO. El velador de la Obra deberá estar debidamente uniformado y será la única persona que podrá permanecer a toda hora en la obra, quedando prohibido el acceso de acompañantes y la tenencia de animales o mascotas.

CUADRAGÉSIMO NOVENO. No se permitirá el uso de equipos de sonido, radios, televisores, etc., antes de las 9:30 horas, ni con un volumen tal que se perciba en los predios colindantes.

QUINCUAGÉSIMO. Se prohíbe la instalación de puestos semifijos en vías públicas y lotes habitacionales

ZONIFICACION Y USO DE SUELO

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Se prohíbe la subdivisión de los lotes del fraccionamiento, pero sí podrán fusionarse dos o más para constituirse en uno solo de mayor superficie.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. Una vez entregada la posesión física y jurídica del lote de terreno, en el caso de que el propietario no inicie de inmediato las obras de construcción estará obligado a mantener el terreno limpio, desyerbado y cercado con malla ciclónica.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO. En las zonas destinadas a vivienda unifamiliar no se permitirá la construcción de comercios, oficinas, talleres, bodegas, condominios verticales etc., de ningún tipo, pudiéndose edificar una sola vivienda por cada lote.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO. Se prohíbe la utilización de viviendas como casas de asistencia.

NORMAS DE CONTROL DE EDIFICACIÓN DENSIDADES DE CONSTRUCCION

QUINCUAGÉSIMO QUINTO. Las densidades de construcción, alturas, restricciones, servidumbres se regirán por lo indicado en el anexo n° 1 de este reglamento, y lo no contemplado en éste se apegaran de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción vigente del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco y en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

SERVIDUMBRES

QUINCUAGÉSIMO SEXTO. Las servidumbres a contemplarse en el proyecto de construcción, serán señaladas en el plano individual que se anexará al contrato de compraventa, las cuales deberán ser autorizadas por la Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante la solicitud de alineamiento y número oficial. Para fines de este Reglamento se consideran servidumbres frontales todos los frentes que colinden con la vialidad, teniéndose en el caso de lotes esquineros dos frentes.

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. El alumbrado especial dentro de las servidumbres frontales, se podrá colocar solo con la aprobación del Comité Técnico de Construcción en el caso de las instalaciones especiales en servidumbres posteriores, los postes tendrán una altura máxima de 2.00 mts.

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. En las servidumbres frontales se podrán construir rampa o escalones no así obras de edificación.

QUINCUAGÉSIMO NOVENO. El área jardinada deberá ser la indicada en el anexo n° 1.

SEXAGÉSIMO. No esta permitido colocar volados o marquesinas sobre las servidumbres que rebasen 0.60 mts. En las áreas de servidumbres se permiten cubiertas ligeras con transparencia a base de vigas de madera, tejados, carrizo, palapa o similares cuya aprobación queda a criterio del Comité Técnico de Construcción.

SEXAGÉSIMO PRIMERO. No esta permitido colocar obstáculos de ningún tipo en las servidumbres frontales. A excepción de lo indicado en el punto quincuagésimo noveno.

SEXAGÉSIMO SEGUNDO. En las servidumbres frontales está prohibido fijar cualquier tipo de anuncio de venta de inmuebles mayor de 2.50 metros por 2.00 metros, excepto placas que señalen el nombre de la persona o familia que habite el inmueble, cuya medida máxima será de 0.30 metros por 0.40 metros.

SEXAGÉSIMO TERCERO. Los anuncios de venta sólo podrán colocarse dentro de la propiedad correspondiente.

SEXAGÉSIMO CUARTO. Las sombrillas de ventas sólo podrán colocarse dentro de la servidumbre del inmueble correspondiente. Queda terminantemente prohibido colocarlas en otro lugar que no sea dentro del propio inmueble en promoción.

IMAGEN ARQUITECTÓNICA

SEXAGÉSIMO QUINTO. Se prohíbe toda construcción que no sea de estilo Mexicano Contemporáneo con el fin de lograr una imagen única, dentro de la diversidad que ello conlleva, del fraccionamiento Fluvial Vallarta, por lo que se deberá omitir toda forma exterior basada en culturas ajenas como pueden ser: Europea, China, Rusa, Árabe, Egipcia, etc.

FACHADAS

SEXAGÉSIMO SEXTO. Todo exterior de la construcción, fachadas, techos, cubiertas, etc., deberán terminarse en su totalidad y con materiales autorizados por el Comité Técnico de Construcción, sin que se permitan fachadas ciegas o inacabadas e instalaciones visibles.

SEXAGÉSIMO SÉPTIMO. Las texturas de las fachadas sólo podrán ser: enjarre apalillado, pulido, semi-pulido y floteado. En el caso de utilizar materiales como recubrimientos naturales o fachaletas deberán ser aprobadas previamente por el comité Técnico

TECHOS O CUBIERTAS

SEXAGÉSIMO OCTAVO. Todas las construcciones de las unidades habitacionales serán predominantes con techos inclinados debiendo usar teja de barro color rojo en acabado mate (del tipo industrial, no ranchera) y con recubrimientos de barro en las azoteas. Quedando prohibidas todas las tejas vidriadas y de colores diferentes al indicado, baldosas de barro precocido, así como concreto de color integrado.

SEXAGÉSIMO NOVENO. Deberán tratarse como la fachada superior de la edificación de manera tal que provoquen vistas agradables desde las construcciones ubicadas a nivel superior, evitándose materiales o colores que provoquen deslumbramientos o sean reflejantes de la luz solar.

SEPTUAGÉSIMO. La superficie de techos inclinados con teja deberá ser como mínimo del 50% de la superficie total de la azotea, debiendo tener como máximo una pendiente de 35% y un mínimo de 20%.

SEPTUAGÉSIMO PRIMERO. Toda estructura para tragaluces y linternillas, domos, panales solares y elementos similares deberá evitarse en lo posible y, de ser indispensable, por las características del proyecto de que se trate, deberán quedar perfectamente integradas al diseño del techo o cubierta. Por ningún motivo se permiten cubiertas de lamina metálica, de asbesto, cemento, plástico o cartón.

MUROS, BARDAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS VERTICALES

SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. Por ningún motivo se permitirá la construcción de bardas o cercas frontales que bloqueen la visibilidad de la vivienda en el área de la servidumbre frontal. Las bardas laterales deberán respetar las servidumbres frontales y tanto las bardas laterales como las posteriores no podrán ser mayores de 2.10 dos metros diez centímetros de altura en las colindancias con el otro lote del fraccionamiento y deberán construirse a partir de la servidumbre frontal. En el caso de lotes de esquina la restricción de construcción de bardas frontales, será aplicable en los frentes que colinden con la vialidad.

SEPTUAGÉSIMO TERCERO. Las bardas laterales deberán ser construidas con materiales y acabados que no alteren la unidad de imagen que se busca para el fraccionamiento, solo se podrá colocar sobre ellas hierro cuya altura máxima conjuntamente con la barda que en su caso sea levantada no deberá excederse 2.10 mts., así como la jardinería que se llegare a colocar. No se permitirán enrejados, mallas o alarmados de ninguna especie, excepto sean temporales y solo durante el proceso de obra como protección a lotes vecinos.

SEPTUAGÉSIMO CUARTO. La construcción de las bardas será obligatoria y correrá por cuenta del propietario del terreno. Todas las bardas y construcciones colindantes deberán de estar enjarradas y pintadas con los colores aprobados por el Comité Técnico de Construcción.

SEPTUAGÉSIMO QUINTO. En caso de solicitar reja de protección deberá ser de hierro y aprobada por el Comité Técnico de Construcción en cuanto a su altura, diseño y color etc.

SEPTUAGÉSIMO SEXTO. En el caso de cotos y grandes lotes para uso habitacional, condominial y comercial se permitirá la construcción de bardas sobre las colindancias previa aprobación del Comité Técnico; la barda tendrá una altura máxima de 2.1 m y un diseño, que sea

agradable, teniendo movimiento en su traza y espacios para colocar manchones verdes a lo largo de esta en las colindancias con vialidades.

SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO. En el caso de lotes baldíos que se pretendan bardear se permitirá utilizar barda de material sólido en los laterales y posterior con una altura que no exceda 2.10 mts, respetando las restricciones; y al frente se podrá colocar reja (previa aprobación del Comité Técnico) o malla ciclónica, dejando libre el área de servidumbre frontal.

PUERTAS Y VENTANAS

SEPTUAGÉSIMO OCTAVO. Se procurará que su dimensionamiento sea el adecuado a las vistas, orientación y al criterio del dominio del volumen sobre el vano, excepto en aquellos espacios techados pero abiertos completamente al exterior, serán de preferencia de madera, tendiendo cabida aluminio anodizado y PVC en tonos marrón, blanco, negro o cafés y herrería debidamente protegida debido al tipo de clima de la zona.

PISOS Y PAVIMENTOS

SEPTUAGÉSIMO NOVENO. Los pavimentos en áreas exteriores podrán ser de concreto natural, a color, texturizado, liso o estampado; adoquín de concreto o piedra, piedra de río, piedra laja, losetas o ladrillos de barro precocido y cerámica antiderrapante. En las áreas de acceso a los lotes deberán utilizarse pavimentos que den continuidad y armonicen con el utilizado en calles y áreas verdes.

COLORES EXTERIORES

OCTOGÉSIMO. En el caso de materiales aparentes, los colores serán los propios o naturales de los mismos y en las superficies que requieran color deberán darse los tonos con pinturas de tierra o bien colores pastel, presentados en la paleta de color debidamente autorizada por el Comité Técnico de Construcción. No se permitirá el uso de colores distintos que difiera con estas tonalidades.

ELEMENTOS DE ORNATO

OCTOGÉSIMO PRIMERO. El uso de molduras, remates, repisones, abultados, rejas, ornamentos sobrepuestos o similares deberá ser parte integral de la imagen objetivo buscada para el fraccionamiento, evitando todo recargamiento o saturación.

OCTOGÉSIMO SEGUNDO. Las esculturas y estatuas hechas de metal, cerámica, madera o plástico no serán permitidas cuando sean visibles desde la calle.

INSTALACIONES DE SERVICIO

OCTOGÉSIMO TERCERO. Todo tipo de instalación de servicio como tanques estacionarios, , hidroneumáticos, filtros para albercas, tuberías, antenas, ductos, equipos de aire acondicionado, etc, deberá estar oculta a la vista desde cualquier punto circundante de la construcción de que se trate. No se permitirá tener instalaciones y equipamiento en las azoteas o áreas de servidumbre que sean visibles desde el exterior, como lo son, equipos de aire acondicionado, tanques de gas, etc.. No permitiéndose la instalación de tinacos .

OCTOGÉSIMO CUARTO. Los patios de servicio, tendaderos o cualquier otra área similar, deberá delimitarse y ocultarse convenientemente de la vista desde el exterior. No se permite celosía para cubrirlos.

OCTOGÉSIMO QUINTO. Toda construcción deberá contar con un módulo de servicio ubicado al frente de la propiedad, oculto e integrado al diseño de la construcción, accesible a la supervisión oficial, dicho módulo contendrá los medidores de energía eléctrica y agua potable, depósitos de basura y número oficial del domicilio. Dicho módulo deberá de presentarse al Comité Técnico para su aprobación, independientemente de las aprobaciones de cada una de las autoridades u organismos responsables de proporcionar los servicios

OCTOGÉSIMO SEXTO. Queda prohibida la disposición de residuos sólidos o líquidos en cualesquiera de las áreas del fraccionamiento.

OCTOGÉSIMO SÉPTIMO. Queda prohibido la instalación de antenas aéreas, parabólicas y de cualquier otro tipo cuando contaminen la imagen visual del entorno.

COCHERAS

OCTOGÉSIMO OCTAVO. Las cocheras de las casas habitación, deberán tener capacidad mínima para dos Autos dentro de los límites de la propiedad, y para el caso de usos mixtos y comerciales se deberán de ajustar de acuerdo a lo indicado en el ANEXO N° 1 de éste reglamento. Los estacionamientos que estén cubiertos, deberán de respetar las servidumbres frontales y laterales.

OCTOGÉSIMO NOVENO. Quedan prohibidos pernoctar con vehículos mayores de 1.5 toneladas.

ALBERCAS Y CANCHAS DEPORTIVAS

NONAGÉSIMO. Se podrán construir albercas únicamente en las servidumbres posteriores dejando un espacio libre de cuando menos un metro entre estas y el límite de la propiedad.

NONAGÉSIMO PRIMERO. Para poder construir cualquier tipo de cancha deportiva se requiere de la aprobación del Comité Técnico de Construcción.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y DE GAS

NONAGÉSIMO SEGUNDO. Se construirán dos sistemas de drenaje separados. Uno para las aguas negras y jabonosas al cual se conectarán los “WC”, lavabos toillettes, tinas, regaderas lavaderos, lavadoras, tarjas y demás alcantarillas de servicio domestico que se conectarán a las líneas de drenaje; y el otro sistema será para aguas de lluvia o de depósitos decorativos ornamentales o recreativos, que se conectarán a los pozos de absorción para enriquecer los mantos friáticos.

NONAGÉSIMO TERCERO. Los pozos de absorción son obligatorios, con excepción de los lugares donde el Comité Técnico de Construcción no los considere necesarios; y su construcción será por cuenta del propietario del terreno. Los pozos de absorción deberán estar conectados con una tubería de demasías hacia la banqueta .

NONAGÉSIMO CUARTO. No se permite la construcción de fosas sépticas.

NONAGÉSIMO QUINTO. Por razones ecológicas, las líneas de descarga de cada casa deberán ser de P. V. C. (para evitar filtración al subsuelo) o algún material autorizado por el Comité Técnico de Construcción, queda prohibido utilizar tubería de concreto, asbesto o similar.

NONAGÉSIMO SEXTO. En todas las descargas domiciliarias de drenaje sanitario se deberá de construir un registro de aguas negras en el limite del predio, debiendo quedar este registrable y a la vista

NONAGÉSIMO SÉPTIMO. Todas las instalaciones de gas deberán contar con un tanque estacionario y una línea de llenado de gas que deberán estar ocultos de forma tal que no contaminen el entorno visual.

INSTALACIONES ELECTRICAS

NONAGÉSIMO OCTAVO. Todas la instalaciones eléctricas tendrán que ser ocultas las cuales partirán del registro que les corresponda y llegaran a la casa por un ducto subterráneo.

NONAGÉSIMO NOVENO. Solo se podrá colocar alumbrado especial dentro de las servidumbres frontales con la aprobación del Comité Técnico de Construcción.

CENTÉSIMO. En las instalaciones especiales en servidumbres posteriores, los postes, tendrán una altura máxima de 2.00 mts.

CENTÉSIMO PRIMERO. No podrán instalarse u operarse ningún tipo de equipo que en su funcionamiento genere ruido excesivo o cuya frecuencia, tono, o repetición cause molestias reiteradas a o permanentes a cualquier vecino.

REPARACIONES

CENTÉSIMO SEGUNDO. Los propietarios estas obligados a permitir ingresar a su propiedad para las necesarias reparaciones de instalaciones o servicios comunes.

CENTÉSIMO TERCERO. En el caso de que los registros de drenaje sanitario estén localizados dentro del predio, no se podrá construir encima de estos, dejandolos registrables y visibles en forma permanente.

ÁREAS VERDES Y VIALIDAD

CENTÉSIMO CUARTO. Cada propietario esta obligado a sembrar en la servidumbres de cada lote habitacional un mínimo de 1 palmera por cada 100.00 m² de superficie de terreno, de la especie coco plumoso, palma real, o similar considerando que la altura mínima del tronco sea de 2.00 mts para cada una de ellas.

CENTÉSIMO QUINTO. El riego, mantenimiento y conservación de las áreas verdes, dentro y enfrente a su lote serán responsabilidad del propietario del lote, obligándose a mantenerlas en perfectas condiciones.

CENTÉSIMO SEXTO. Únicamente se permiten los árboles o plantas que previamente autorice el Comité Técnico de construcción mismas que deberán armonizar con el fraccionamiento.

CENTÉSIMO SÉPTIMO. El propietario se compromete a tener cuidado extremo con árboles y jardinería existente dentro del fraccionamiento.

CENTÉSIMO OCTAVO. No se permitirá el uso de las vialidades y áreas públicas para realizar cualquier acto público o privado que altere, restrinja o limite en cualquier forma el transito normal y operación de las vialidades y de las áreas públicas del Fraccionamiento.

PRODUCTOS O MATERIALES PELIGROSOS

CENTÉSIMO NOVENO. Queda prohibido manejar o almacenar dentro del fraccionamiento materiales inflamables y explosivos peligrosos con fines comerciales o en su caso como bodegas de distribución.

ANUNCIOS, LETREROS Y PUBLICIDAD

CENTÉSIMO DÉCIMO. No se permitirá ningún tipo de letreros, anuncios o material publicitario dentro de las áreas habitacionales del fraccionamiento, exceptuando los necesarios del “Encargado de Obra”, la identificación de las unidades habitacionales y ventas.

CENTÉSIMO UNDÉCIMO. El desarrollador o comercializador del fraccionamiento se reserva el derecho de fijar anuncios de venta con las dimensiones y en lugares estratégicos que estime convenientes.

ANIMALES DOMESTICOS

CENTÉSIMO DUODÉCIMO. Sólo se autoriza dentro del fraccionamiento mantener animales domésticos, como perros, gatos y peces de cualquier especie.

CENTÉSIMO DECIMOTERCERO. Todas las mascotas deberán portar una placa de identificación con la fecha de la última vacunación.

CENTÉSIMO DECIMOCUARTO. Los dueños de las mascotas deberán asegurarse de que éstas no salgan de su propiedad o deambulen por las demás áreas del fraccionamiento, debiendo estar en todo momento bajo el control de sus propietarios.

CENTÉSIMO DECIMOQUINTO. Las áreas que se destinen para el alojamiento de las mascotas dentro de cada propiedad deberán conservarse limpias y en buen estado, evitando efectos ambientales indeseables.

CENTÉSIMO DECIMOSEXTO. Los desechos de las mascotas se deberán retirar de inmediato por cuenta de sus propietarios.

FLORA

CENTÉSIMO DECIMOSÉPTIMO. Se respetarán el arbolado y plantas de ornato que existan dentro o fuera del terreno. Cuando por la naturaleza del proyecto constructivo absolutamente

necesario derribar alguna especie o especies de árboles o plantas, se deberá autorizar por el Comité Técnico de Construcción y por el Departamento de Ecología del Municipio de Puerto Vallarta.

CENTÉSIMO DECIMOCTAVO. No se permitirá la introducción de flora exótica.

TERRAZAS, BALCONES Y PERGOLAS

CENTÉSIMO DECIMONOVENO. El uso de terrazas, balcones y pérgolas es recomendado. Estas deben ser diseñadas como parte integral de la edificación y con materiales y colores similares a los usados en la construcción, para que las áreas exteriores del inmueble sean disfrutadas al máximo.

REPARACIÓN DE VEHÍCULOS

CENTÉSIMO VIGÉSIMO. Queda prohibido dismantelar, reparar o darle mantenimiento a cualquier tipo de vehículo automotor en las vialidades del fraccionamiento.

COMERCIOS

CENTÉSIMO VIGÉSIMO PRIMERO. En las zonas cuyo uso se permita establecer comercios, sólo se autorizará el establecimiento de negocios que admita este reglamento, o sea aprobado por el Comité Técnico de Construcción, y siempre que no deterioren la imagen que se persigue del fraccionamiento Fluvial Vallarta.

DISPOSICIONES VARIAS

CENTÉSIMO VIGÉSIMO SEGUNDO. Todas las notificaciones que se deban realizar de conformidad con el presente Reglamento deberán ser hechas por escrito.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO TERCERO. La falta de aplicación de alguna disposición de este Reglamento no constituye una renuncia al derecho de aplicarla posteriormente.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO CUARTO. En el caso de que alguna de las disposiciones de este Reglamento sea declarada nula por alguna autoridad judicial, dicha nulidad únicamente afectará

a la disposición de que se trate, por lo que permanecerán vigentes las demás disposiciones del presente Reglamento.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO QUINTO. El presente Reglamento será interpretado en concordancia con las leyes aplicables del estado de Jalisco. Para la interpretación y cumplimiento del presente Reglamento, los Colonos y constructores del fraccionamiento Fluvial Vallarta se someten a la competencia y jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

Para todo lo no previsto en este reglamento o en caso de duda o controversia respecto del mismo, prevalecerá la decisión del Comité Técnico de Construcción del Fraccionamiento.

Transitorios:

Primero: Las disposiciones del presente reglamento interno de construcción para el fraccionamiento residencia Fluvial Vallarta, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Segundo: El comité técnico de construcción, deberá de ser integrado dentro del mes siguiente a la fecha de su publicación en los términos señalados en el artículo transitorio anterior.

Emitido por el Pleno del Ayuntamiento en el Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, el día 29 de Diciembre de 2006.

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

A T E N T A M E N T E

“2006, año del bicentenario del natalicio de Benito Juárez”

Puerto Vallarta, Jalisco, a 29 de Diciembre de 2006.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL.

EL SECRETARIO GENERAL.

**LIC. GUSTAVO GONZALEZ
VILLASEÑOR.**

LIC. ANTONIO LUGO MORALES.