# NORMAS Y REGLAMENTOS DE EL PARQUE

# *Relativo a Proyectos de Construcción*

# *estatutos* MODIFICADO Y ACTUALIZADO EN MARZO DE 2015

***CAPÍTULO DOS—DEFINICIONES***

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Viviendas que, por sus características, sólo pueden ser ocupadas por una sola familia.

ÁREAS DE USO RESTRINGIDO: Restricciones de propiedad de las unidades privadas ubicadas en los bloques 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9 bis, 10, 10 bis, 11, 12 y 14. Estas restricciones de retiro pueden ser al frente, al costado o al fondo de la unidad, y su propósito es garantizar que las edificaciones se levanten dentro de estos límites, así como permitir áreas ajardinadas que, arquitectónicamente hablando, crean un equilibrio entre los espacios verdes y las edificaciones, en de acuerdo con las políticas y reglamentos urbanísticos que rigen este conjunto habitacional.

***CAPITULO TERCERO--DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS***

ARTÍCULO 12. Cada Condómino podrá realizar cualquier tipo de reparación o construcción.

dentro de su unidad privada. Sin embargo, un Propietario de Condominio no está autorizado a mejorar o modificar

la estructura o el exterior [de su edificio] ni se le permite realizar ningún cambio o

alteraciones que afectarán negativamente la densidad de la construcción (es decir, el número de

estructuras) o arquitectura del conjunto habitacional, su seguridad, condiciones sanitarias o

calidad de vida, sin autorización del Comité Técnico de la Construcción.

Condóminos de unidades construidas con anterioridad al establecimiento legal del actual Régimen de

el Condominio estará obligado a adecuar el exterior de sus casas para armonizar

con el estilo arquitectónico del Condominio. A menos que el Comité Técnico de

La construcción aprueba un plazo más largo, el proyecto de remodelación debe completarse dentro de

12 meses desde la constitución legal del Condominio y debe ser aprobado por

el Comité Técnico de Construcción

Entre el horario de 6:00 PM y 8:00 AM de lunes a viernes y entre el horario de 1:00 PM el sábado y las 8:00 AM del lunes, excepto en casos de emergencia o con el permiso previo por escrito del Administrador, los siguientes son no está permitido: (1) trabajos de construcción adentro o afuera, y (2) trabajos afuera de cualquier tipo, si es realizado por contratistas independientes o empleados de un Condómino o sus Personas Relacionadas.

ARTÍCULO 17. Los Condóminos están obligados a:

1. en el caso de una transferencia de propiedad, obtener de la Administración del Condominio, un certificado que acredite que no hay dinero adeudado por derechos de condominio o cualquier otro cargo. El certificado debe presentarse al notario que está registrando la transferencia.
2. incluir en todos los contratos y otros documentos relacionados con la transferencia de dominio o el uso de unidades privadas, una cláusula en la que el adquirente afirme específicamente (1) que conoce la Escritura que establece el Régimen del Condominio y estos Estatutos; (2) que acepta las obligaciones que se derivan de ambos documentos respecto de los Condóminos y sus Personas Relacionadas; y (3) que el incumplimiento de tales obligaciones, cualesquiera que sean las circunstancias, dará lugar a la nulidad del contrato e incluso al despojo de la unidad privada junto con sus correspondientes bienes comunes.

En caso de transferencia de dominio o posesión de la unidad privativa y sus accesiones (adiciones), se deberá informar a la Administración del Condominio, a más tardar siete (7) días hábiles siguientes a la firma del contrato o toma de posesión. .

***CAPÍTULO QUINTO.- ORGANIZACIÓN E INTEGRACIÓN COMUNITARIA DEL CONDOMINIO***

ARTÍCULO 34. Los Condóminos no pueden tender ropa ni colocar objetos inadecuados en techos, terrazas o patios, áreas de uso restringido, fachadas, ventanas, balcones y rejas. También está prohibido mantener materiales y equipos de limpieza, herramientas y otros objetos que no formen parte de la decoración y normal servicio de la vivienda en azoteas, terrazas, estacionamientos y jardines.

***CAPÍTULO SEXTO--RESTRICCIONES A LA PROPIEDAD***

ARTÍCULO 41. No se permite construir más de una (1) vivienda unifamiliar en cada unidad privativa.

ARTÍCULO 42. La huella de cada casa en una unidad privada no debe ser mayor al 70% de la superficie total de la unidad privada, con excepción de las casas en las unidades privadas 34 y 64 [ *sic* ], que fueron construidas antes de la establecimiento legal del actual Régimen de Condominio y excedan el porcentaje antes mencionado. Por esta razón, no se permitirá que aumenten los metros cuadrados totales de estas dos casas. El coeficiente de aprovechamiento del suelo no excederá de 1,4 en una vivienda de dos plantas.

ARTÍCULO 43. Previa aprobación del Comité Técnico de la Construcción, se permitirá la construcción de una casa de hasta dos niveles, siempre que la superficie del segundo nivel no exceda el 40% de la huella de la casa. Esta restricción no aplica para unidades privadas identificadas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 33, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 96 , 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108, donde se puede construir una casa de dos plantas.

La altura máxima de una casa de un piso no excederá de cinco (5) metros, y la altura máxima de una casa de dos pisos no excederá de ocho (8) metros en el punto más alto de la edificación (tanques de agua, cúpulas o cualquier otros elementos similares). El número de metros se mide desde el punto más alto de la construcción (que incluye tanques de agua, cúpulas o cualquier otra estructura) hasta el punto más alto del bordillo [ *sic* ] (benchmark) debajo. Las viviendas de las unidades particulares números 6, 7, 8, 9, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108, por su ubicación, podrán alcanzar una altura máxima de diez (10) metros.

La superficie de una vivienda sólo podrá ser modificada si no afecta la armonía arquitectónica del Condominio y previa aprobación del Comité Técnico de Construcción.

Para efectos de la discusión legal, se entenderá por planta baja el primer nivel y primer piso como el segundo nivel.

ARTÍCULO 44. Previa revisión y aprobación del Comité Técnico de la Construcción, unidades particulares 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 33, 41, 42, 43, 44, 45, 46 , 49, 50, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108 podrán construir sobre su segundo nivel, una terraza tipo pérgola, cubierta con vegetación natural y de 3,50 m 2 con una altura máxima de 2,20 metros.

ARTÍCULO 45. Toda vivienda unifamiliar deberá prever como mínimo un espacio de estacionamiento para un automóvil, el cual podrá ser cubierto por una estructura porticada diseñada para soportar vegetación natural (pérgola) y no superar los 2,20 metros de altura. La plaza de aparcamiento no se utilizará como vivienda ni como taller de grandes reparaciones, especialmente aquellas que puedan ser fuente de contaminación acústica o de olores desagradables. La Comisión Técnica de la Construcción podrá autorizar otro tipo de plaza de aparcamiento, siempre que no afecte a la vista de los vecinos. Las características constructivas del estacionamiento no podrán ser modificadas sin la aprobación previa del Comité Técnico de Construcción.

ARTÍCULO 47. Las unidades privativas no podrán ser subdivididas, salvo en los casos expresamente autorizados por la Asamblea de Condóminos. El terreno cortado podrá agregarse a los lotes colindantes para aumentar su tamaño.

En caso de que un Condómino adquiera dos o más unidades privadas contiguas y proponga la construcción de una vivienda unifamiliar sobre ellas, deberá presentar una solicitud al Comité Técnico de Construcción para su análisis y aprobación. El Comité identificará las áreas de uso restringido y demás condiciones aplicables.

ARTÍCULO 49. En la construcción de unidades privativas, deberán respetarse invariablemente las áreas de uso restringido y/o las restricciones que establezca el Régimen de Condominio. El Comité Técnico de la Construcción no autorizará ningún proyecto arquitectónico que no respete estas áreas de uso restringido.

ARTÍCULO 50. En las áreas de uso restringido en la parte frontal de los lotes sólo se permitirán plantas decorativas o árboles con raíces que no afecten las instalaciones comunes. Respecto de las áreas de uso restringido a los costados e interior de los lotes, sólo se podrán sembrar arbustos o árboles que no sobrepasen los límites de la unidad privativa, salvo acuerdo con el afectado y aprobación del mismo. Administrador del Condominio, quien dispondrá la forma de garantizar el pago de los daños a otras unidades privadas oa los bienes comunes.

ARTÍCULO 51. No está permitido levantar edificaciones ni colocar objetos en la parte delantera, trasera y lateral de las áreas de uso restringido de las unidades privativas, con excepción de: a) la construcción de áreas específicas para el tanque de gasolina y hermético de basuras contenedores en los lugares recomendados por el Comité Técnico de la Construcción; b) un seto o cerca cubierta de vegetación; c) plantas trepadoras con una altura máxima de 1,80 metros; y d) el(los) espacio(s) de estacionamiento a que se refiere el artículo 43 [ *sic* ]; ye) aquellas construcciones expresamente autorizadas por el Comité Técnico de la Edificación y que sean acordes con la arquitectura y la finalidad de las áreas de uso restringido.

#

ARTÍCULO 52. En materia de diseño y construcción, todos los proyectos y edificaciones deberán ser aprobados por el Comité Técnico de Construcción y ejecutados en un estilo arquitectónico mexicano contemporáneo, utilizando, entre otros, piedra, cantera, madera, cerámica, barro y similares *.* materiales Asimismo, los proyectos y edificaciones deberán cumplir con los requisitos estipulados en este Reglamento y en el Código de Edificación del Municipio de Chapala, Jalisco, así como con aquellos requisitos que determinen las normas establecidas por el Comité Técnico de la Construcción ya sea en general o caso por caso. Todos los planos y proyectos de construcción deben ser presentados al Comité Técnico de Construcción para su aprobación y debe autorizar al Comité a suspender y modificar la obra hasta su total cumplimiento si no se ajusta a los planos y estilo aprobados.

ARTÍCULO 53. En ningún caso las unidades privativas o las edificaciones que se levanten en ellas constituirán molestia para los Condóminos o sus Personas Vinculadas, ni serán utilizadas como bar, casa de juego o para cualquier otro fin inmoral o ilegal. También está prohibido invadir las unidades privadas contiguas con materiales de construcción, tierra, escombros, etc.

ARTÍCULO 54. Los tanques de agua, calentadores solares, tanques fijos de gas o cualquier otro objeto similar ubicado en el techo de una edificación, deberán estar ocultos por paredes de tal manera que no sean visibles desde el exterior de la unidad privativa. Ninguna construcción podrá extenderse sobre áreas de uso restringido establecidas más allá de las paredes y columnas de un edificio de más de 60 cm medidos horizontalmente.

ARTÍCULO 55. Previa autorización del Comité Técnico de la Construcción, la instalación de antenas parabólicas o de cualquier otro tipo se hará de manera que queden ocultas detrás de la estructura del edificio o detrás de cualquier otro objeto similar, impidiendo que puedan siendo vistos desde cualquier ángulo fuera de la unidad privada donde se encuentran. El Comité Técnico de la Construcción podrá autorizar la instalación de antenas de radio en las unidades privadas si, a su juicio, no afectan la arquitectura del conjunto. Además, está prohibido instalar cualquier dispositivo eléctrico y electrónico que cause interferencia de señal a los equipos/dispositivos utilizados por otros Condóminos y Personas Relacionadas.

ARTÍCULO 56. No está permitido construir o erigir estructuras o edificaciones temporales, ni estacionar vehículos recreativos acondicionados para su uso como tales o que por su tamaño obstruyan las calles. También está prohibido instalar tiendas de campaña temporales o permanentes.

ARTÍCULO 57. No se permite la construcción de canchas para jugar a la pelota o cualquier otro tipo de instalación deportiva exterior en las unidades privadas, salvo autorización de la CTC.

ARTÍCULO 58. Queda prohibido quemar leña en las chimeneas de las unidades privativas.

ARTÍCULO 59. Queda prohibido el uso de unidades privadas edificadas como casas de huéspedes o de huéspedes o como vivienda para más de una familia. Por este motivo, los huéspedes que no sean parte de la familia no podrán permanecer más de 30 días. En caso de que los huéspedes se hospeden por un período mayor, el Condómino deberá pagar un viático por persona en el monto fijado por la Asamblea de Condóminos. El número máximo de huéspedes que pueden pasar la noche en una unidad privada es de 3 por dormitorio. Este número, sin embargo, no pretende dictar la distribución de personas en cada dormitorio.

ARTÍCULO 61. Ninguna unidad privada o parte de ella podrá ser abierta o designada, ya sea para uso privado o público, como calle, camino o paso.

ARTÍCULO 62. La instalación de alumbrado especial dentro de las áreas de uso restringido delanteras, laterales o traseras sólo podrá realizarse previa autorización del Comité Técnico de la Construcción y teniendo en cuenta que el diseño de las luminarias no afecte la unidad arquitectónica del Condominio y que la intensidad de los bulbos no sea perjudicial para los ojos.

ARTÍCULO 64. Todos los planos y dibujos de proyectos de construcción, reparación o remodelación que se presenten al Comité Técnico de la Construcción, una vez aprobados por el Comité, deberán ser firmados posteriormente por el perito responsable registrado en el Ayuntamiento de Chapala, Jalisco. Este último también es responsable por las violaciones a estos Estatutos, ya sea que hayan sido cometidas intencionalmente o por negligencia.

ARTÍCULO 68. Las áreas deportivas sólo existirán en el área común identificada como Área A-5 (casa club). Queda por tanto prohibido colocar/montar, temporal o permanentemente, cualquier tipo de instalaciones deportivas tales como canastas de baloncesto u otro tipo de porterías/redes en las demás áreas comunes del Condominio.

ARTÍCULO 69. Una vez finalizada la construcción de una vivienda en la unidad privativa, el Comité Técnico de la Construcción emitirá una carta reconociendo que la construcción está completa en un 100%. El Condómino deberá adjuntar esta carta a su solicitud de Constancia de Habitabilidad presentada ante el Departamento de Obras Públicas de Municipality of ChapalaJalisco. No se podrá ocupar una vivienda hasta que se obtenga el permiso correspondiente, del cual se deberá remitir copia al Comité Técnico de la Construcción.

***CAPITULO DÉCIMO - COMISIÓN TÉCNICA DE LA CONSTRUCCIÓN***

ARTÍCULO 111. El Comité Técnico de Construcción es la entidad del Condominio que asistirá a la Asamblea, a la Junta Directiva y al Administrador en todas las actividades relacionadas con el código de edificación que debe seguir el Condominio. Tiene por objeto garantizar a los Condóminos un desarrollo arquitectónico atractivo y en armonía con su entorno y entorno, y en cumplimiento de las expectativas y normas contenidas en este Reglamento y en las normas y reglamentos urbanísticos aplicables.

ARTÍCULO 112. El Comité nace como consecuencia de este Reglamento, que lo reconoce como el único y exclusivo ente facultado para autorizar construcciones y planos de construcción y para fiscalizar las obras que se realicen. Tiene la facultad de suspender cualquier edificio que no cumpla con las disposiciones de este Reglamento. La suspensión podrá ser decretada por la propia Comisión, oa través del Administrador oa través de la autoridad competente, aplicando las medidas de ejecución permitidas por estos Estatutos y la legislación urbanística. La Asamblea de Condóminos no puede disolverlo [el Comité Técnico de la Construcción] por menos del 100% de los votos del Condominio.

ARTÍCULO 113. El Comité Técnico de Construcción estará integrado por un Presidente y un mínimo de otros dos miembros, que podrán ser Condóminos o terceros especialistas en la materia. No podrán recibir pagos o beneficios de ninguna clase y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos, ejerciendo el Presidente el voto decisivo en caso de empate.

El Directorio elegirá a un nuevo miembro del Comité en los siguientes casos: renuncia expresa o muerte de un miembro o incumplimiento de sus obligaciones como miembro del Comité.

La Comisión inicial estará integrada por las personas señaladas en el artículo transitorio 3 delestos Estatutos [Nota del editor: ese artículo ha expirado], con los miembros posteriores nombrados por la Asamblea. El mandato de cada miembro continuará hasta la siguiente Asamblea ordinaria anual. Los miembros se reunirán a solicitud del Administrador o de la Junta Directiva, en la oficina de administración o en el lugar previamente convenido, cuando se trate de asuntos de su competencia. Sus decisiones se comunicarán por escrito y se acompañarán de los nombres de los presentes, los puntos del orden del día y las decisiones adoptadas, junto con los documentos justificativos, explicativos y demás especificaciones técnicas.

ARTÍCULO 114. Todo Condómino o sus Personas Relacionadas que pretendan realizar cualquier tipo de construcción en sus unidades privativas o en las áreas comunes, deberán presentar previamente al Comité, por escrito, una descripción del proyecto de que se trate con la siguiente información:

A) Nombre, domicilio y teléfono del Condómino;

B) Descripción del trabajo a realizar;

C) Plano descriptivo del proyecto;

D) Cronograma para la finalización del proyecto;

E) Nombre, dirección y teléfono del ingeniero o arquitecto responsable de la obra, quien deberá ser un perito inscrito en el Municipio de Chapala, Jalisco y quien responderá junto con el propietario de las infracciones a este Reglamento, ya sea que se cometan. intencionalmente o por negligencia;

f) Certificación del perito de que se trate de que el proyecto propuesto no afecta la estructura, las edificaciones adyacentes o los servicios e instalaciones de propiedad común;

G) Contrato con la empresa eléctrica (CFE) para la construcción de la unidad privada;

H) Comprobante de que el Condómino se encuentra al corriente en el pago de las cuotas adeudadas por él conforme a lo dispuesto en estos Estatutos.

ARTÍCULO 116. Las decisiones que tome el Comité Técnico de la Construcción serán definitivas y no admitirán reconsideración sino respecto de las subsanaciones y demás observaciones que señale el Comité. La autoridad municipal debe reconocer que se deben obtener las autorizaciones correspondientes del Comité antes de otorgar permisos para construir dentro de los límites de nuestro Condominio.

ARTÍCULO 117. El Comité Técnico de Construcción resolverá cualquier conflicto que surja entre los Condóminos o Personas Relacionadas en relación con el código de construcción dentro del Condominio, actuando con imparcialidad y con estricto apego a las disposiciones contenidas en este Reglamento y las normas y reglamentos urbanísticos aplicables.

ARTÍCULO 118. En caso de que este Reglamento no prevea una situación determinada en materia de edificaciones y proyectos de construcción, se aplicarán supletoriamente las normas contenidas en las leyes de planeamiento urbanístico correspondientes.

***CAPÍTULO CATORCE - SANCIONES Y DISPUTAS***

ARTÍCULO 135. Cuando surjan controversias entre Condóminos o sus Personas Relacionadas sobre sus derechos en el uso de sus unidades privativas y de las áreas comunes, se aplicarán las siguientes reglas:

A) Las controversias entre Condóminos deberán necesariamente ser objeto de arbitraje por parte de la Junta Directiva, excepto en lo que se refiere a cuestiones relativas a la construcción y planos de construcción, que serán resueltas por el Comité Técnico de Construcción;

B) Las controversias que no puedan ser resueltas por el Directorio o el Comité Técnico de la Construcción, en su caso, serán ventiladas ante el juez de primera instancia competente, y el presente Estatuto, el Régimen del Condominio y el Código de Procedimiento Civil. del Estado de Jalisco, en particular el capítulo sobre condominios y sobre copropiedad, auxiliará en la adjudicación.

# *Otras reglas y regulaciones*

# Acciones tomadas por la Junta Directiva, AGM y EGM

Junio de 2006—La Junta Directiva aprobó que “Los proyectos de construcción pueden requerir un depósito por daños, ($3,000 a $6,000 pesos) dependiendo del proyecto y será y será reembolsado si no se causan daños a las calles o propiedades adyacentes”. (Aprobado por CTC Octubre 2009)

Enero de 2007: la moción de EGM pasó a "abuelo" todas las invasiones comunes existentes a partir del 27 de enero de 2007, y para prohibir más invasiones en/o sobre áreas comunes.

Enero de 2010—AGM autorizó a CTC a aprobar la colocación de satélites.

Septiembre de 2014: la Junta Directiva aprobó que el "Formulario de contratistas es obligatorio para toda la construcción y debe completarse, firmarse y enviarse a la oficina antes del comienzo del proyecto". (Aprobado por CTC septiembre 2014)

# Acciones realizadas por la CTC

Todas las aprobaciones de CTC requieren la firma de dos miembros de CTC.

El permiso de construcción de CTC y/o el permiso de construcción municipal se emitirán al propietario una vez aprobados y deben exhibirse en el edificio y ser visibles desde la calle.

Los propietarios de viviendas son responsables de supervisar la construcción, el contratista y sus empleados para garantizar que el proyecto se realice de la manera en que se describe en la Solicitud de CTC. En su ausencia, el propietario debe contratar o contratar a un gerente de proyecto para que supervise el proyecto.

Agosto de 2014: CTC aprobó una política para prohibir el uso de material de lona para cubiertas de techos y para limitar el uso futuro de lona para toldos de ventana tipo caída únicamente.

Septiembre de 2014— CTC acordó usar el mismo 'Formulario de Contratistas' que El Parque está usando actualmente para proyectos de construcción de interiores.

Septiembre de 2015: CTC aprobó una política según la cual los miembros de CTC ya no pueden aprobar su propia solicitud de CTC.

Diciembre de 2015: CTC acordó que el Acceso a los Servicios (CFE, Telmex, Alcantarillado y Agua) solo se permitirá con la aprobación del administrador de El Parque o la supervisión de su delegado.

Marzo de 2019: CTC estableció normas para determinar los requisitos para las solicitudes de construcción que no están contempladas en las normas y reglamentos establecidos en el Estatuto o las acciones tomadas por la Junta Directiva, la AGM o la EGM.

Marzo de 2019: CTC aprobó ampliar su política de cubiertas de techo sin lona para incluir cualquier material de tela.

Marzo de 2019: CTC desarrolló una lista actualizada de "Requisitos para mejoras en el hogar", que incluye las normas de planificación que se utilizarán para determinar si una solicitud debe aprobarse o denegarse.