



ASOCIACION DE VECINOS SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

Guía de procedimientos normas de construcción en Santa Rosalía la Laguna y Cumbres de Vista Hermosa

La Presente Guía de Procedimientos para Construcciones en Santa Rosalía la Laguna, se ha desarrollado en base a los Artículos No. 3, incisos a, b, c, d, y 4 del primer capítulo de los Estatutos de la Asociación. Tiene preeminencia en todos los casos el Reglamento para Construcciones de la Municipalidad de Santa Catarina Pínula. Gran parte de este Reglamento es de orden común, el cual esperamos que usted tome en consideración antes de iniciar su proyecto de construcción.

REQUISITOS PREVIOS PARA INICIAR SU CONSTRUCCIÓN

Previo al inicio de la construcción, el Constructor o representante del mismo, debe regularizar la situación del predio objeto de los trabajos que requiere desarrollar, y presentar a la oficina de Administración, la siguiente documentación:

1. Formulario de inscripción para construcción, firmado por el propietario o su representante legal y la empresa constructora,
2. Carta de compromiso con AVSR donde acepta y reconoce las condiciones del Reglamento de construcción y el Reglamento de cuotas,
3. Copia del plano de registro del terreno,
4. Copia electrónica o certificación del Registro de la Propiedad Inmueble,
5. Copia del plano de localización del terreno dentro del sector,
6. Copia del plano de ubicación de la construcción dentro del terreno y la alineación topográfica de los mismos relacionada a la calle de su acceso. En el caso de discrepancias con dicha alineación, se deberá acudir a un profesional que la AVSR designe para su resolución definitiva y cubrir los respectivos honorarios,
7. Las cuotas de inscripción (Q6,000.00) y mensual por construcción se establece con claridad que se refiere a unidad de vivienda o apartamento, indistintamente que las mismas se encuentren ubicadas en uno o más terrenos,
8. La cuota mensual de construcción es de Q 1,100.00 y se pagara cuando se autorice el desarrollo de los siguientes trabajos y durante el tiempo de ejecución de los mismos:
 - A) Trabajos preliminares, Movimiento de tierras, Construcción de viviendas.
 - B) Excavación de pozos mecánicos, para agua.
 - C) Trabajos de urbanización de terrenos.
 - D) Ampliación o remodelación de viviendas. La cuota será la misma para casos especiales, tales como: muros, banquetas, cunetas, etc.
9. Si la propiedad no está inscrita en AVSR, es requisito que deberá inscribirse y cancelar la cuota de inscripción y su cuota mensual respectiva,



ASOCIACION DE VECINOS SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

10. Al momento de presentarse los planos, el propietario cancelará la cantidad de 7,500.00 por cada unidad de vivienda, para cubrir los honorarios del Ingeniero Civil que la Asociación contrata con el objeto de verificar inicialmente que los planos del proyecto cumplan con el Reglamento de AVSR, y durante la construcción para establecer que se esté llevando de acuerdo a los planos presentados y autorizados, especialmente lo relacionado a los párrafos siguientes:
 - A) Revisión de los planos del proyecto, especialmente lo relativo al diseño para la disposición de aguas servidas (negras y pluviales), índices de construcción y de ubicación, hasta determinar que se cumple con los requisitos que exige el Reglamento de AVSR.
 - B) Supervisión y asesoría sobre el tratamiento final de los sistemas de drenajes pluviales y servidos durante el proceso de construcción y al finalizarlos,
 - C) Visitas al inicio, durante el proceso de construcción y en la fase final de la construcción, para verificar si se está cumpliendo con lo establecido en los planos aprobados por la **AVSR**.
 - D) Casos fuera de este contexto serán consultados previamente.
11. Con el objeto de verificar que la construcción se esté llevando a cabo de acuerdo a los planos presentados y autorizados, el asesor externo contratado por la AVSR. para tal efecto realizará visitas a la obra con el objeto de verificar que la construcción se esté llevando a cabo de acuerdo a los planos presentados y autorizados. Si por condiciones no previstas fuera necesario incrementar las visitas, estas tendrán un valor de Q 1,000.00 cada una, que deberá ser pagada por el propietario de la obra o el profesional encargado de la construcción.

Se exceptúan aquellos proyectos que debido a su complejidad requieren de una mayor cantidad de visitas o bien aquellos que por su naturaleza de ampliaciones, modificaciones o reparaciones requieran menos visitas. En todo caso, este extremo será determinado durante el primer análisis de los planos del proyecto.

No está autorizado en Santa Rosalía la construcción de cada residencia en terrenos menores a 700.00 metros cuadrados, equivalentes a 1000 varas cuadradas, **(Ratificado en Asamblea general de Propietarios Resolución 02-02-07-2013)**.

12. Una descripción de las características del proyecto a ejecutarse, en donde, como mínimo, es indispensable se dé a conocer la siguiente información: *suministro de agua potable, manejo de las aguas pluviales y servidas, energía eléctrica, rampas (si las hubiere), programa tentativo de ejecución sin especificar fechas (solo secuencias para establecer las visitas de supervisión)*,

Es obligatorio hacer un manejo adecuado de las aguas pluviales, mitigando en su totalidad la escorrentía extra producida por efectos de la construcción e impermeabilización de áreas construidas.



ASOCIACION DE VECINOS SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

Es obligatorio hacer un adecuado manejo de las aguas servidas, estas deben ser tratadas adecuadamente para llegar cumplir con el reglamento de aguas residuales, y deben ser dispuestas dentro de la misma propiedad en caso no existan drenajes comunes en el área de la obra. Se debe evitar a toda costa la contaminación de los cuerpos receptores. En caso de Pozos de absorción debe consensuarse con la Asociación los parámetros de las aguas vertidas en dichos pozos.

13. Es obligatorio construir la acera peatonal en todo el frente del terreno. Esta será de 1.00 metros de ancho como mínimo y no menos de 7.5 cms, de espesor. No es necesario que se coloque refuerzo. En ciertas áreas la banquetta puede ser de un ancho mayor dependiendo del desarrollo del área, por lo que dicha medida debe ser consensuada con la Administración de la Asociación del Residencial. De no ser clara su ubicación, solicitar la misma a la Administración del residencial,
14. Al menos se deberán presentar dos juegos de copias de los planos siguientes, doblados de acuerdo a normas ICAITI, en sendos fólderes, con sus respectivos ganchos, firmados, sellados y con los timbres profesionales correspondientes, por los profesionales proyectistas y constructores, y por el (la) propietario (a): *plantas amuebladas, plantas con los sistemas de drenajes de aguas servidas y pluviales, detalles de los mismos, sistema de tratamiento para las aguas servidas, colindancias, detalles de rampas, fachadas, secciones transversales, localización de los árboles a talar debido a la construcción, de ubicación del proyecto relacionado al solar, de localización del predio en relación al residencial y cualquier otro detalle que se considere conveniente para la mejor comprensión del proyecto,*
15. *No es permitido conectar ningún tipo de drenajes de aguas negras a los drenajes de las calles, ya que estos son exclusivamente para aguas de lluvia,*
Es obligatorio hacer un adecuado manejo de estas aguas, estas deben ser tratadas adecuadamente y con las instalaciones según el reglamento nacional de aguas residuales, y deben ser dispuestas dentro de la misma propiedad en caso no existan drenajes comunes de aguas servidas en el área de la obra. Se debe evitar a toda costa la contaminación de los cuerpos receptores. En caso de Pozos de absorción debe consensuarse con la Asociación los parámetros de las aguas que serán vertidas en dichos pozos.
16. *No es aceptable la utilización de fosas sépticas. El sistema propuesto a base de plantas de tratamiento domiciliar, puede ser aeróbico o anaeróbico y la descarga del efluente debe hacerse dentro del terreno considerando el área disponible y la permeabilidad del mismo.*

Es obligatorio hacer un adecuado manejo de estas aguas, estas deben ser tratadas adecuadamente y con las instalaciones según el reglamento nacional de aguas residuales, y deben ser dispuestas dentro de la misma propiedad en caso



ASOCIACION DE VECINOS SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

no existan drenajes comunes de aguas servidas en el área de la obra. Se debe evitar a toda costa la contaminación de los cuerpos receptores. En caso de Pozos de absorción debe consensuarse con la Asociación los parámetros de las aguas que serán vertidas en dichos pozos.

17. Posteriormente, y después de aprobado el informe sobre el contenido del proyecto, se procederá a extender una carta de parte de la AVSR para el Departamento respectivo de la Municipalidad de Santa Catarina Pínula, a fin de continuar los trámites para la obtención de la respectiva licencia de construcción.
17. El ingreso de vehículos pesados con materiales o que vengan a prestar algún tipo de servicio a la construcción tiene los siguientes horarios:
 - A) De lunes a viernes, de 7:00 a 16:00 horas y sábados de 7:00 a 11:00 horas,
 - B) Si es necesario el ingreso de algún vehículo fuera del horario establecido, se deberá enviar una carta a la oficina de Administración para su estudio y eventual autorización.
18. No es permitido el ingreso y circulación de cabezales con plataforma transportando materiales de construcción. Solo se aceptarán en el caso de transportar maquinaria pesada,
19. No es permitido la circulación de cabezales con plataforma en las siguientes calles: Pinos, Ficus, Matiliguates, Azaleas, Calistemos y Lirios,
20. El horario de trabajo es de lunes a viernes, entre las 7:00 y las 16:00 horas y el sábado, de 7:00 a 11:00. Se exceptúan casos muy particulares y calificados con la previa autorización del propietario. En todo caso, no es permitido realizar trabajos de construcción y afines los días domingo, feriados y días festivos,
21. Se debe observar que, con excepción del (de los) guardián (es), ninguna otra persona pueda dormir dentro del área de propiedad en construcción,
22. Tanto los vehículos que ingresen a la construcción con materiales o que presten algún servicio, deben sujetarse al sistema de control impuesto por la Administración, el cual podrá incluir registros personales y de vehículos,
23. La tala de árboles está en general prohibida. Solamente se permite cuando sea necesario y para la construcción de la vivienda. Podrá realizarse con previo aviso por escrito a la Junta Directiva. En el caso de autorización para ello, el constructor se compromete a entregar por cada árbol talado 10 árboles a la AVSR (se concertará la especie a entregar) y a cancelar la cantidad de Q 200.00 por cada árbol a talar,



ASOCIACION DE VECINOS SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

24. Para conocer detalles más específicos, se recomienda leer el Instructivo General para construcciones de Santa Rosalía la Laguna en la página web: **www.avsantarosalia.com**.

En el caso de no cumplirse a cabalidad con lo requerido en el presente punto, la Administración se reserva el derecho de no aceptar su integración a la AVSR y no permitir el ingreso de vehículos que presten algún servicio, o bien a sus empleados.