



ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

Instructivo General para Construcciones En Santa Rosalia La Laguna.

Basada en el reglamento de la Asociación de Vecinos de Santa Rosalía – AVSR.

Para propietarios de terrenos que estén planificando la construcción de una residencia nueva, efectuar ampliaciones a la existente, o bien, construir muros perimetrales en su propiedad en Santa Rosalía La Laguna.

En primer lugar deberán acercarse a las oficinas de Administración de la Asociación de Vecinos de Santa Rosalía “A V S R” para informarse sobre los requisitos que deben llenarse para que el trámite ante la Municipalidad de Santa Catarina Pínula.

Por estar Santa Rosalía situada dentro del área considerada como de baja densidad habitacional y para cumplir con los objetivos de sus habitantes de velar por la conservación y protección de su entorno ecológico, la Municipalidad de Santa Catarina Pínula, no le da trámite a ningún expediente que no lleve la autorización de la Asociación, de que la obra a construir llena los requisitos del reglamento de AVSR.

Aspectos Urbanísticos:

Como Santa Rosalía no fue originalmente diseñada como una lotificación con todas sus redes de servicios construidas, se hace necesario:

- 1.- Que el Propietario y el Constructor conozcan previamente, no solo la ubicación, sino los linderos topográficos del lote. Cualquier duda al respecto deberá ser consultada con AVSR y/o la firma de ingeniería que trazó originalmente los lotes.
- 2.- Deberá consultarse sobre los gabarito de las calles para respetar el ancho de las mismas y la alineación del frente del lote.
- 3.- Las rampas de acceso al lote, deberán iniciarse dentro del área de lote, nunca dentro del gabarito o ancho de la calle.
- 4.- Deberán indicarse en los planos respectivos, amplia y detalladamente las soluciones que darán:
 - a. al diseño de las redes de drenajes pluviales: su captación y desfogue, el cual no debe perjudicar a terceros.
 - b. al diseño de la red de drenaje de aguas servidas: su tratamiento y su destino final.



ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

5.- Asegurarse sobre qué empresa proveerá el Agua Potable y la conducción de la Energía Eléctrica hasta su terreno o si han planificado la construcción de un pozo mecánico.

6.- Tomar nota que el muro perimetral hacia la calle, deberá ser de tipo ornamental, preferiblemente decorado con enredaderas a manera de conservar el entorno ecológico en general.

Se deberá prevenir que la estructura de este muro no pueda verse afectado cuando eventualmente se amplíe la calle.

7.- El vecino deberá solicitar y colocar el número de nomenclatura que le corresponde y que AVSR le dará. Este número es la distancia en metros desde el inicio de la calle, al centro del lote. Sin guiones, ni letras.

Aspectos Constructivos:

Entregar a AVSR dos copias heliográficas de los siguientes planos:

- Plano de ubicación del terreno.
- Plano de ubicación de la construcción dentro del terreno donde conste que el área de ocupación de la construcción no será mayor del 60% y que del 40% restante de área libre, tendrá un 20% mínimo de área verde.
- Plano General de distribución de la planta del primero y segundo piso.
- Plano del sótano en caso lo hubiera.
- Plano de una sección transversal de la construcción.

Lo anterior para verificar que la obra consta solo de dos niveles y sótano, como máximo. Por acuerdo gubernativo, no se permiten más niveles.

Una de las copias debidamente autorizada de estos documentos se devolverá, al interesado acompañada del informe de AVSR, estos documentos a su vez, formarán parte del expediente que, para solicitud de Licencia de Construcción, se deberá presentar ante la Municipalidad de Santa Catarina Pínula. La otra copia quedará archivada en la Asociación.

Si se tratara de la construcción de conjuntos habitacionales, deberán solicitar una cita con la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos, para que ésta conozca sobre sus alcances y consecuencias del mismo.



ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

Aspectos Administrativos y cuotas:

Toda construcción que se realice dentro de Santa Rosalía deberá ser inscrita en la Asociación de Vecinos, para el efecto se deberá de llenar la papelería correspondiente y pagar el valor de Q. 6,000.00 como cuota de inscripción a la Asociación.

Durante la construcción de la obra, se deberá pagar la cuota de Q. 1,100.00 mensuales como cuota de construcción. Esta cuota cubre el deterioro normal que el equipo o camiones de materiales de construcción cause al pavimento de nuestras calles. Cuando la obra esté a punto de terminarse, el propietario podrá solicitar, previa inspección de la Administración de Santa Rosalía, que se sustituya ésta, por la cuota de mantenimiento que pagan los residentes de Santa Rosalía y que actualmente es de Q. 550.00 mensuales.

En la inspección preliminar, AVSR determinará si se necesitan cortar árboles en el área de la construcción, en cuyo caso el propietario deberá cancelar la cantidad de Q. 200.00 por cada árbol que sea cortado.

Al momento de presentarse los planos a AVSR propietario deberá, cancelar Q. 7,500.00 para cubrir los honorarios del Ingeniero Civil que la Asociación contrata, para:

- a. la revisión del proyecto y su ubicación, hasta determinar que éste cumple con los requisitos que exige el Reglamento en cuanto al proyecto se refiere.
- b. supervisión y asesoría sobre en el tratamiento final de los sistemas de desagües pluviales y negros durante el proceso de construcción y al finalizarlos.
- c. visitas al inicio, al 50% y fase de acabado de la construcción, para verificar si se está cumpliendo con lo establecido en los planos aprobados por la AVSR.

Aspectos a tomar en cuenta durante la construcción:

Se deberá solicitar una copia del reglamento de construcción para seguir las indicaciones que ahí se especifican, dentro de las cuales podemos destacar las siguientes:

1. Identificar la obra con el número de nomenclatura asignado por AVSR más el número de la licencia de construcción.
2. Registrar el nombre del guardián y sus datos personales o de la persona que permanecerá durante las noches en la guardiana.

No se permite que queden trabajadores a dormir en la obra.



ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA

- 3- Cercar el frente de la construcción y dotarla de una puerta de acceso vehicular, para mejorar el control del personal y sus materiales no se permite en ningún caso depositar materiales, ni mezclar concreto en el espacio que le corresponde a la calle.
- 4- Dotar de letrinas en el interior de la propiedad.
- 5- Tomar nota del horario de ingreso y salida de camiones: de lunes a viernes de 07:00 a 16:00 hrs y sábado de 07:00 a 11:00 horas. El horario de trabajo es de lunes a viernes de 07:00 a 16:00 horas y sábado de 07:00 a 11:00 horas.
- 6- No se permite la entrada a vendedores de comida.