



**ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES  
DE VISTA HERMOSA**

**Asociación De Vecinos Santa Rosalía La Laguna**

# **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN “AVSR”**

Reglamento Interno



# **ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA**

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES EN “SANTA ROSALÍA LA LAGUNA” “REGLAMENTO INTERNO”**

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

El Presente Reglamento 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.

### **CAPITULO II REQUISITOS PREVIOS PARA INICIAR SU CONSTRUCCIÓN**

Previo al inicio de la construcción, el Constructor o representante del mismo, debe 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. 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.
7. Al momento de presentarse los planos, el propietario deberá cancelar Q 7,500.00 por unidad de vivienda, 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 especialmente en cuanto a índices.
  - 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 y fase de acabado de la construcción, para verificar si se está cumpliendo con lo establecido en los planos aprobados por la AVSR, Casos fuera de este contexto serán consultados previamente,

## **ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA**

8. Una descripción de las características del proyecto a ejecutarse, en donde es indispensable se de a conocer la siguiente información: suministro de agua potable, manejo de las aguas pluviales y servidas, energía eléctrica,
9. Como mínimo, se deberán presentar dos juegos de copias de los planos siguientes, doblados de acuerdo a normas ICAITI, en sendos fólderes, con sus respectivos ganchos y firmados, sellados y 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, y cualquier otro detalle que se considere conveniente para la mejor comprensión del proyecto,
10. 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,
11. No es aceptable la utilización de fosas sépticas. El sistema propuesto puede ser aeróbico o anaeróbico y la descarga del efluente debe considerar el área disponible y la permeabilidad del terreno,
12. 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, para continuar los trámites para la obtención de la licencia de construcción.

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.

### **CAPITULO III NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIÓN**

Para que su construcción se lleve a cabo sin ningún inconveniente es necesario que tome en cuenta las siguientes normas:

1. En virtud de la naturaleza estrictamente residencial de Santa Rosalía, solamente se permite realizar construcciones de 1 y hasta 2 plantas y con sótano o sin él. (Artículo 44 del Reglamento interno de Santa Rosalía la Laguna)
2. 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.
3. No es aceptable la utilización de fosas sépticas. El sistema propuesto puede ser aeróbico o anaeróbico y la descarga del efluente debe considerar el área disponible y la permeabilidad del terreno,
4. Se hace necesaria la construcción de un cerco provisional en los límites de la propiedad en tanto duren los trabajos de construcción, tanto para el control de sus materiales así como para el personal,



## **ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA**

5. Toda obra en construcción debe tener a la vista un rótulo con el número de licencia municipal, nombre y dirección del responsable del proyecto,
6. No pueden construirse bodegas, áreas de almacenaje o bien áreas de descarga en las calles, deben localizarse dentro del predio de la construcción,
7. Las áreas de alineación son destinadas para la construcción de bordillos, banquetas, reforestación y cunetas de conducción de las aguas pluviales,
8. La (s) calle (es) de acceso aledañas deberán permanecer siempre libres de materiales y de basura provenientes de los trabajos de construcción,
9. Bajo ningún aspecto se permitirá el uso de calles para preparar mezclas u otros,
10. Cuando se utilicen servicios de empresas que proporcionen concreto pre- mezclado, es responsabilidad del propietario la limpieza inmediata de las calles y demás, al finalizar las fundiciones,
11. Los encargados de la construcción son los responsables de sus materiales y equipo almacenados, eximiendo a la Asociación de cualquier responsabilidad. Por ello, cuando requieran sacar materiales o equipo fuera de los límites de Santa Rosalía, deberán presentar a la oficina de la Administración, una carta firmada por el responsable indicando con exactitud la descripción de lo que retiran,
12. Se permite la construcción de instalaciones provisionales dentro de la propiedad. Sin embargo el propietario seguirá siendo el responsable por los daños que puedan ocasionarse a los sistemas de drenajes, agua, electricidad y de otros servicios que existan en Santa Rosalía,
13. Es responsabilidad exclusiva de cada construcción en su contexto general, del comportamiento de sus trabajadores, proveedores, sub-contratistas y otros, incluyendo el respeto de materiales y personal de otras construcciones y casas vecinas, incluyendo daños a la propiedad ajena por cualquier causa,
14. La instalación de baños provisionales para uso del personal deberá cumplir con lo indicado en el punto 12 anterior, pudiendo utilizarse como alternativa, baños portátiles o similares, en cuyo caso se deberá contar con el contrato de limpieza de los mismos.
15. Por disposición de junta directiva y por seguridad para todos los vecinos y evitar el deterioro de nuestras calles y bulevares se les indicara a las personas responsables de toda obra de construcción que únicamente se autorizara el ingreso de plataformas con material de 20 pies de largo con doble eje y camiones únicamente de 10 metros cúbicos para acarreo de tierra. NO se permitirá que le pongan tablones extras en la palangana para incrementar el volumen.



# **ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA**

## **CAPITULO IV**

### **REGULACIÓN DE HORARIO PERMITIDO DE TRABAJO E INGRESO DE VEHICULOS CON MATERIALES**

1. 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.
2. 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,
3. De todas maneras, no es permitido la circulación de cabezales con plataforma en las siguientes calles: De los Pinos, De los Ficus, De los Matiliguates, De las Azaleas, De los Calistemos, De los Lirios,
4. 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. Exceptuando casos muy particulares y calificados y previa autorización, no es permitido realizar trabajos de construcción y afines los días domingo, feriados y días festivos,
5. Se debe observar que, con excepción del (de los) guardián (es), ninguna otra persona pueda dormir dentro del área de propiedad en construcción,
6. 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.

## **CAPITULO V CUOTAS**

1. La cuota de inscripción (Q6,000.00) y la cuota mensual por construcción se establece con claridad que se refiere a unidad de vivienda o apartamento, indistintamente que las viviendas se encuentren ubicadas en uno o mas terrenos,
2. La cuota mensual de construcción es de Q 1,100.00 y se refiere a:
  - a. Trabajos preliminares,
  - b. Excavación de pozos mecánicos, para agua,
  - c. Construcción de vivienda,
  - d. Movimiento de tierras,



## **ASOCIACION DE VECINOS DE SANTA ROSALIA Y CUMBRES DE VISTA HERMOSA**

- e. Ampliación o remodelación de viviendas. La cuota será la misma para casos especiales, tales como: muros, banquetas, cunetas, etc,
3. Si la propiedad no está inscrita en AVSR, es requisito que deberá inscribirse y cancelar la cuota de inscripción y su cuota mensual respectiva,
4. Están establecidas cuotas extraordinarias por el uso de las calles y/o caminos de la lotificación. A esta cuota están sujetos los siguientes servicios:
  - a. Instalación de cable de señal o de datos,
  - b. Venta y distribución de agua,
  - c. Otros servicios no contemplados en el presente reglamento.
5. La tala de árboles está en general prohibida. Solamente se permite cuando sea necesario y para la construcción de la vivienda y podrá realizarse con previo aviso a la Junta Directiva, por escrito, y su autorización también por escrito. 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,
6. Para conocer detalles más específicos, se recomienda leer el Instructivo General para construcciones de Santa Rosalía la Laguna.

### **CAPITULO VI DISPOSICIONES FINALES**

- Aspectos legales de las calles y caminos de Santa Rosalía y Cumbres de Vista Hermosa, así como aspectos relacionados con la construcción, quedan sujetos a las resoluciones que se consultarán con el Asesor legal.
- Queda a criterio de la Junta Directiva de la AVSR, hacer cualquier modificación y/o ampliación al presente Reglamento, siempre y cuando sea para beneficio colectivo.
- En caso de aclaración de alguno de los conceptos establecidos en el presente Reglamento, es posible solicitar una reunión con la Junta Directiva, mediante carta de solicitud de la misma y presentada en la oficina de la Administración con la debida anticipación. De ser programada la mencionada cita, la misma se efectuará el martes a partir de las 20:00 horas.

Agosto 2,015