



CIUDAD MADERAS PENÍNSULA

Reglamento de Construcción del Desarrollo Ciudad Maderas Península

Progreso, Yucatán

Reglamento Interno de Diseño y Construcción. El Condominio ha sido diseñado para lograr una armonía de conjunto, calidad y comodidad para los habitantes del mismo.

REGLAMENTO DE USOS DE SUELO, PROYECTO Y CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES, CIUDAD MADERAS PENÍNSULA

PROGRESO, YUCATÁN.

Í N D I C E

1. OBJETIVOS DEL REGLAMENTO	PAG. 3
2. DISPOSICIONES GENERALES	PAG. 3
3. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS	PAG. 4
4. ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO	PAG. 4
5. SERVIDUMBRES	PAG. 4
6. CONTEXTO URBANO	PAG. 6
7. PROYECTO ARQUITECTÓNICO	PAG. 8
8. ALTURAS, DEPÓSITOS Y CUBIERTAS	PAG. 10
9. ACABADOS	PAG. 10
10. ESTILOS SUGERIDOS	PAG. 13
11. JARDINERÍA	PAG. 17
12. INSTALACIONES	PAG. 18
13. CONSIDERACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN	PAG. 18
14. BARDAS Y DIVISIONES	PAG. 19
15. COMITÉ TÉCNICO	PAG. 20
16. PROCESO DE LA OBRA	PAG. 20
17. DEPOSITO DE GARANTÍA	PAG. 22
18. SANCIONES	PAG. 23

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO CIUDAD MADERAS PENÍNSULA

PROGRESO, YUCATÁN

El Condominio ha sido diseñado para lograr una armonía de conjunto, calidad y comodidad para los habitantes del mismo.

1. Objetivos

- 1.1 Proporcionar a los propietarios y arquitectos proyectistas la información necesaria y los lineamientos obligatorios dentro de los cuales podrán desplegar su imaginación y deseos sobre el Desarrollo **Ciudad Maderas Península** estableciendo normas, políticas y procedimientos que regulen las construcciones del Condominio.
- 1.2 Mantener un aspecto armónico en el desarrollo es el objetivo principal, de acuerdo con lo planeado, y brindar medidas de seguridad, comodidad y presencia tanto para sus residentes como para los visitantes. Por ello es de suma importancia que el propietario se apegue a este reglamento de manera íntegra y responsable. Así, este garantizará en todo momento la calidad del desarrollo en todas sus facetas, para así lograr el objetivo último de brindar a cada uno de sus moradores la garantía de una inversión segura, con plusvalía en un desarrollo de verdadera excelencia.
- 1.3 Comprometer al comprador, al igual que sus beneficiarios, mediante la firma del Contrato de Compraventa, a respetar todas y cada una de las disposiciones del presente reglamento, así como lo establecido en el “Reglamento de Construcción del Estado Yucatán”

2. Disposiciones Generales

- 2.1 Las disposiciones comprendidas en este reglamento son obligatorias para todos los propietarios, arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, o cualesquiera otras personas que ejerzan derechos de posesión o propiedad, los adquirentes, cuando no sean poseedores, en caso de compra-venta con reserva de dominio, mientras ésta subsista, así como los peritos profesionales y personal empleado en la realización del proyecto y de la construcción sobre el lote.
- 2.2 Una vez terminada la urbanización del condominio, se podrán iniciar las obras de construcción con apego tanto a lo dispuesto en el presente reglamento, como cumpliendo con lo estipulado por las dependencias oficiales de desarrollo urbano. En caso de que dichas obras no se iniciaran en forma inmediata, el propietario está obligado a mantener libre (s) su (s) lote (s) de maleza y escombros hasta en tanto no inicie las obras de construcción.
- 2.3 El fraccionador del condominio marcará físicamente el lote (o lotes, en caso de que haya adquirido más de uno) al propietario, indicándole los límites y la ubicación de todos los servicios que se dejan a pie de lote y número oficial que le corresponde, así como:
 - Preparación para acometida de agua potable (cada propietario instalará su cuadro de toma domiciliaria de acuerdo al diseño que estipule el Comité Técnico).
 - Acometida de energía eléctrica (cada propietario instalará su base e interruptor de acuerdo a las normas de CFE y será proporcionado por el Comité Técnico).
 - Ducto para comunicaciones.

3. Descripción de los Servicios

3.1 Una de las características distintivas del Desarrollo **Ciudad Maderas Yucatán** es su funcionalidad, debido a los servicios con que cuenta, los cuales se suministran por medio de ductos subterráneos que llegan a pie de lote.

- Sistema de agua potable.
- Sistema de energía eléctrica.
- Canalización para comunicación.

3.2 El equipamiento con el que cuenta el Condominio es:

- Family Club.
- Motivo de acceso.
- Barda de materiales pétreos.
- Área de contenedores de basura.

4. Zonificación y Uso de Suelo

4.1 Coeficiente de ocupación del suelo. (COS)

Este indicador determina la superficie máxima que puede ocupar la edificación o área de desplante a nivel de terreno (banqueta) y se ha establecido con un valor de 0.70, en el cual equivale a un 70% de la superficie del terreno.

Ejemplo:

COS máximo= 70%

Superficie del lote 6.00 m x 19.00 m =114.00 m²

114 m² x 0.70= **79.80 m²**

79.80 m² como área máxima de desplante.

4.2 Coeficiente de utilización del suelo (CUS)

Con la aplicación de este indicador, se obtiene la superficie máxima que se puede construir en cada lote. Para todos los lotes el coeficiente es de 2.10 es decir que la superficie máxima a construir en él, será lo que resulte de multiplicar su superficie de terreno por 2.10.

Ejemplo:

CUS= 2.10

Superficie del lote= 114.00 m²

114.00 m² x 2.10= **239.40 m²** como máximo de construcción.

4.3 Queda prohibido subdividir casas.

5. Servidumbres

5.1 Cada lote tiene una servidumbre frontal de 1.00 m., área totalmente libre de construcciones. Se encuentra señalada en el plano individual de cada lote. Dicha servidumbre deberá estar completamente libre de bardas y /o cercas, barandales y portones; permitiéndose únicamente pavimentos en los ingresos peatonales y de automóviles, en el

resto solo habrá césped y elementos de jardinería. En esta franja no se permitirá volar áreas habitables del 2do nivel ni aleros, ni colocar portones, puertas o rejas que alteren el concepto de condominio abierto.

- 5.2 Cada lote tiene una servidumbre posterior de 1.50 mts. la cual estará libre de construcción (se encuentran señaladas en el plano individual de cada lote), estas distancias deben ir libres de todo tipo de bardas, volados o todo elemento constructivo o equipo doméstico. En esta franja no se permitirá volar áreas habitables del 2do. nivel, solo aleros de cubiertas inclinadas siempre y cuando no excedan los 0.50 cms en planta.

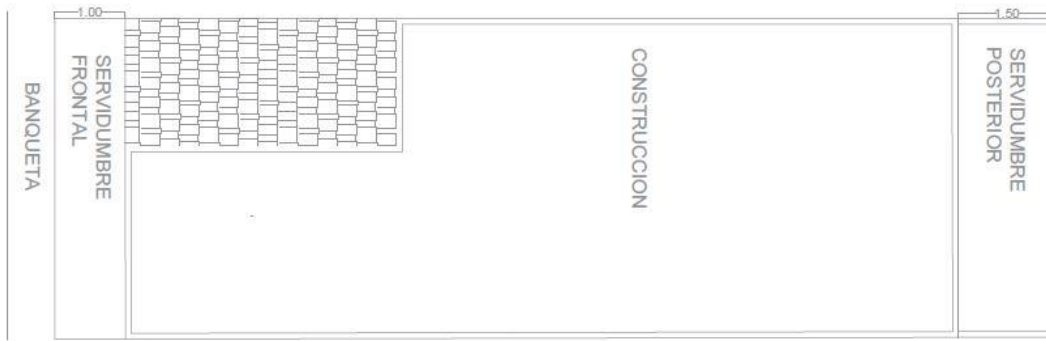


Imagen ilustrativa 1

- 5.3 En cada uno de los lotes, los propietarios tendrán la obligación de sembrar en la servidumbre frontal de los mismos, al menos un árbol y en la parte posterior de la servidumbre dos árboles a seleccionar de las especies propuestas por el Comité de construcción, además de pasto tipo kikuyo, perenne, festuca alta, bermuda, con el fin de fomentar la absorción del agua de lluvia a los mantos acuíferos.

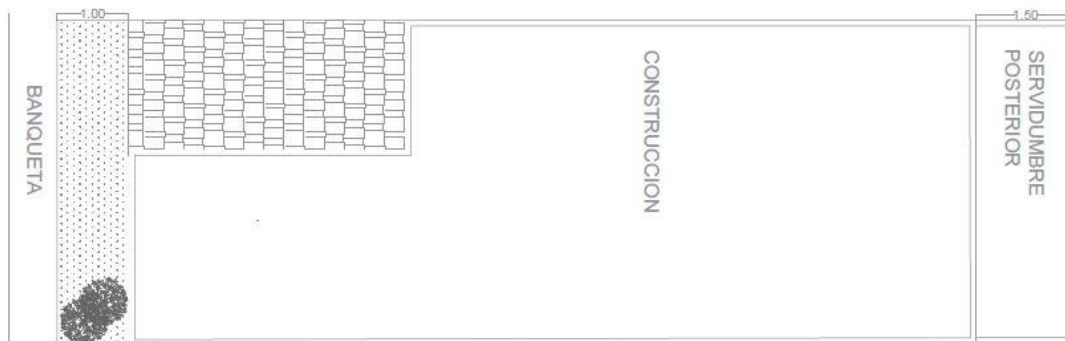


Imagen ilustrativa 2

- 5.4 Las servidumbres se medirán desde y a partir de los puntos que delimitan el lote, de acuerdo a las medidas, linderos y colindancias que se indican en el plano y la escritura pública de propiedad correspondiente, hasta el paño exterior del muro del área construida.
- 5.5 En la servidumbre se podrá pavimentar (adopasto para autos) hasta un 50%. En este caso, deberá aprobarse el proyecto por el Comité de construcción, dejando 50% de áreas verdes. Únicamente se permitirá huellas para el acceso de vehículos y peatonales, queda prohibido colocar loseta vidriada.

- 5.6 No se permitirá cerrar el área del frente del lote con rejas ni bardas de ningún tipo, solo podrán marcarse los límites con setos de 1.00 mt. de altura en los laterales dentro de la zona de restricción. Para la parte posterior y en los laterales del fondo se deberá construir barda de tabique, tabicón o materiales pétreos a una altura no mayor de 2.50 mts.
- 5.7 En caso de lote en esquina se tomará como frente de lote el lado corto o donde se encuentren las instalaciones, respetando la restricción de 1.00 m. al frente del terreno y 1.50 mts. según el caso, al fondo. Es obligatorio si se construye muro lateral que colinde con la vialidad se repelle, aplane y pinte en su totalidad en color blanco, así como los muros laterales o posteriores de la vivienda. Se permitirá la implementación de doble fachada únicamente si se respeta una restricción de 1.00 m. para uso exclusivo de vegetación.

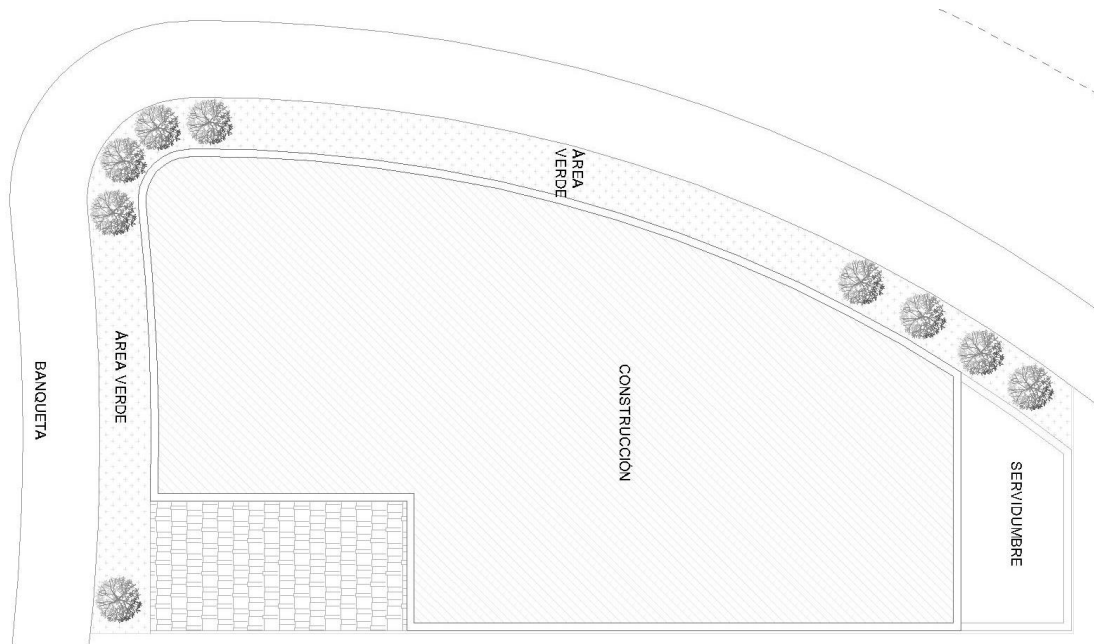


Imagen ilustrativa 3

Todas las construcciones deberán ser repelladas y pintadas en los muros colindantes, con la sola excepción de aquellas que ya no puedan hacerlo porque en sus colindancias ya existiera construcción. En ningún caso podrá hallarse en el condominio un muro o fracción de muro que no esté repellado y pintado.

- 5.8 Así mismo y por razones técnicas, el Condominio podrá utilizar dichas restricciones para alojar subterráneamente las redes de servicio, tales como energía eléctrica, telefonía, agua potable, salidas pluviales, etc., por lo que al construir elementos tales como banquetas, andadores, terrazas o similares en las citadas franjas, podrán éstas ser demolidas para realizar los trabajos anteriormente citados. Sin importar el status en que el lote se encuentre. El uso del espacio correspondiente a las áreas de restricción sólo se permitirá a través de volados de losas, pero nunca con volúmenes de construcción ni espacios habitables. Dichos elementos no podrán sobrepasar de una dimensión máxima de 0.50 metro medido a partir del paramento del muro, columna o viga de arranque y deberán tener una altura mínima de 2.60 mts en su punto más bajo.

6. Contexto Urbano

- 6.1 Las calles del condominio están construidas con adocreto y detalles en piedra, guarniciones de concreto y banquetas de adoquin.

6.2 El Condominio cuenta con áreas ajardinadas dentro del área recreativa.

6.3 Para conservar una imagen de armonía cada lote deberá mantenerse limpio; es deber del condómino o propietario conservarlo en dicha condición, en tanto no se construya la respectiva vivienda (como se establece en el punto 2.2 de este Reglamento).

6.4 La colocación de letreros para venta de terrenos deberán cubrir las siguientes características:

Estar al corriente en los pagos del lote, agua, mantenimiento y predial. El letrero de venta deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- ❖ Medidas de estructura de 0.60 x 0.90 m.
- ❖ 2 poste a los lados con altura de 1.50 m, color blanco.
- ❖ Impresión en lona con las siguientes especificaciones:
 - Letra: ARIAL BLACK
 - Color: Negro, blanco y azul
 - Se indica un espacio para el logotipo de la inmobiliaria que lo promueve si fuera el caso o se deja en blanco si es trato directo con el propietario.
- ❖ Deberá colocarse al centro del frente del terreno, dentro de la propiedad.
- ❖ No deben colocarse letreros sobre la banqueta.
- ❖ El frente del terreno debe estar despalmado para que el letrero tenga buena visibilidad.

EJEMPLO:



6.5 La colindancia de cada lote, ya sea lateral o trasera se debe trabajar como fachada, no se deben interrumpir los acabados en estos muros, ya sea aplanados, pintura o acabados de cantera. Tampoco se deberán interrumpir las molduras o elementos de remate si el proyecto las lleva. No se permitirán aleros de losas inclinadas rematadas en colindancia.

6.6 No se permitirán en el diseño de las fachadas elementos arquitectónicos fuera de contexto y proporción, por lo que se requiere entregar plano de acabados exteriores para la aprobación del proyecto.

6.7 Los proyectos deberán contemplar estacionamiento cubierto cuando menos para dos vehículos dentro de la propiedad y fuera de las áreas de restricción de 2.50 mts. x 5.00 mts. Por ningún motivo se podrán estacionar permanentemente automóviles en las restricciones y en las calles.

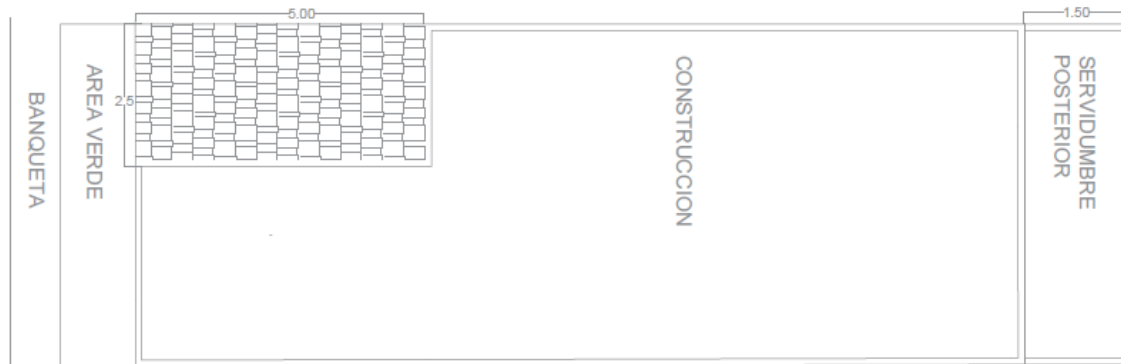


Imagen ilustrativa 4

6.8 El estacionamiento de vehículos no podrá hacerse en la vialidad, por lo tanto deberán considerarse los cajones suficientes de estacionamiento dentro del predio.

6.9 Las áreas de lavado y tendido deberán ser construidas como parte integrante de la edificación en la parte trasera del lote, evitando absolutamente estar expuestos a la vista de otras construcciones del condominio y de peatones o transeúntes en calles y banqueta.

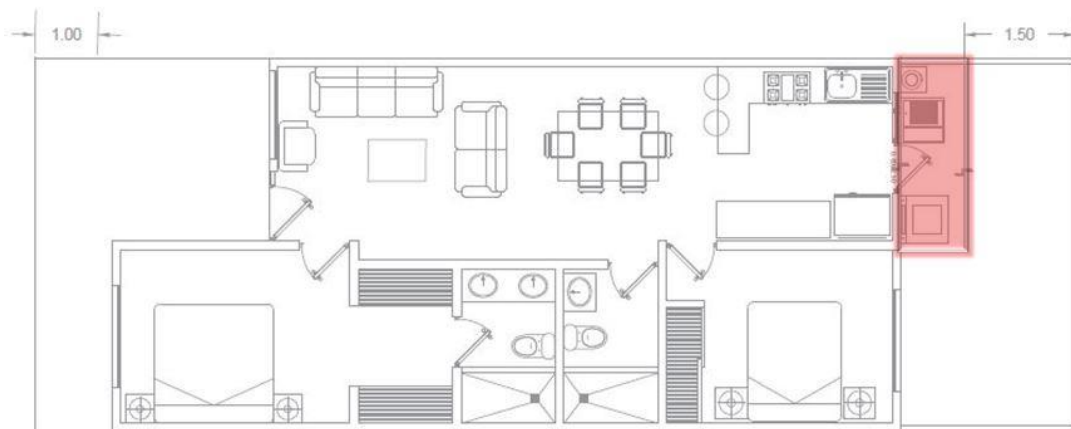


Imagen ilustrativa 5

7. Proyecto Arquitectónico

7.1 El estilo sugerido es Mexicano Contemporáneo. Se entiende por Mexicano Contemporáneo la utilización de pintura color blanco, revestimientos naturales de cantera en tonos claros (no brillantes ni reflejante) en un máximo de 50% del total de la fachada ya incluyendo molduras en ventanas y pretilas, y el uso de teja de barro al menos en una losa inclinada hacia la calle cuyas dimensiones mínimas, en planta sean de 3.00 mts. de frente por 5.00 mts. de fondo (ver punto 8.2, adelante).

7.2 El condómino deberá pedir al Comité Técnico:

- Copia del Reglamento de Construcción del Condominio.
- Constancia de Marcación de Lote. En caso de no contar con esta, solicitar el deslinde del mismo, previo pago correspondiente.

- Diseño del murete para alojar el medidor de CFE; en el cual deberán colocar su número oficial.
- Detalle de anclaje en barda perimetral
- Especificaciones de Biodigestor.
- Requisitos de construcción del condominio.

7.3 Antes de solicitar su Licencia de Construcción ante las autoridades correspondientes, el proyecto deberá ser aprobado por el Comité Técnico, el que se encargara de aprobar, sugerir o indicar modificaciones para que se cumpla con lo especificado en el presente reglamento, y se preserve la armonía del conjunto. El Comité Técnico tendrá facultades de vigilancia durante el proceso de construcción. Para iniciar con la construcción y la revisión es indispensable estar al corriente en sus pagos del terreno y mantenimiento.

7.4 El proyecto deberá contener lo siguiente para su revisión:

- Plantas arquitectónicas a escala 1:100.
- Cortes arquitectónicos transversal y longitudinal a escala 1:100.
- Fachadas arquitectónicas a escala 1:100
- Plano de acabados exteriores.
- Proyecto de instalación hidráulica y sanitaria con isométrico (se debe indicar la Bajada de Agua Pluvial dirigida a jardines no a la red).
- Detalle de Biodigestor.
- Fichas técnicas y detalles particulares del proyecto.
- Proyecto estructural a escala 1:100.
- Renders a color (imágenes ilustrativas de fachadas).
- Programa de Obra.

7.5 Permiso Inicio de Construcción. Es necesario para el inicio de la Obra que el Constructor entregue al Comité Técnico su Licencia de Construcción emitida por el Municipio correspondiente, con base en la autorización previa del Comité para la construcción de su vivienda y realizar el pago del depósito de garantía (por daños durante el proceso de la misma), así como cumplir todos y cada uno de los requisitos de construcción del condominio. Así mismo, al término de la construcción, su aviso de terminación de obra y, si no hay deterioros dentro del condominio, solicitar el reembolso de su depósito de garantía. Si hubiera deterioros, estos se repararán con cargo a dicho depósito (ver punto 16, adelante).

7.6 Toda obra deberá constar con caseta de servicio sanitario obligatorio al inicio y hasta el término de su construcción, para uso de los trabajadores y visitantes de la obra.

7.7 Una vez aprobado el proyecto por el Comité Técnico y cumpliendo con los requisitos de construcción del condominio, el condómino podrá continuar con sus trámites con las Autoridades Correspondientes. Todos los proyectos y construcciones deberán cumplir fielmente con lo establecido en el “Reglamento de Construcción del Estado de Yucatán” y el Reglamento interno del Condominio.

7.8 Toda modificación que se realice al proyecto original deberá ser revisada y aprobada por el Comité Técnico. Antes de realizar cualquier modificación física en el proyecto. Cualquier modificación que no esté aprobada, el Comité Técnico tiene la facultad de solicitar su modificación o su destrucción parcial o total, esto con el fin de no afectar la armonía arquitectónica del condominio.

7.9 Los proyectos serán presentados al Comité Técnico del condominio por escrito, debiendo notificar el Comité Técnico su resolución en un plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de presentación del proyecto.

7.10 El Propietario debe adquirir el medidor de agua que le indique el Comité Técnico del condominio, al momento de sellar y firmar los planos.

8. Alturas, Depósitos y Cubiertas

- 8.1 Construcción en **2** niveles como máximo, con una altura de 8.5 mts. para el punto más alto de las mismas, medidos con respecto al nivel de banqueta. (Los casos especiales se revisaran por el Comité Técnico). Altura de 9.5 mts., como máximo, para elementos salientes de uso especial medidos respecto al nivel medio de banqueta, los cuales siempre deberán contar con la aprobación del Comité Técnico.
- 8.2 Las techumbres de las construcciones deben estar resueltas predominantemente basándose en cubiertas inclinadas de uno, dos o más aguas. En todos los casos las pendientes serán de 15° como mínimo y 30° como máximo. La fachada principal debe cumplir con un mínimo del 40% de las cubiertas inclinadas del proyecto y la pendiente debe estar dirigida hacia la fachada principal del lote.
- 8.3 Se permitirá el manejo de cubiertas planas, siempre y cuando éstas no excedan del 60% del total del área de azotea y, en todos los casos deberán contar como acabado final, pintura, impermeabilizante color blanco o ladrillo de barro aparente.
- 8.4 Se permitirá el manejo de cubiertas tales como cúpulas y bóvedas siempre y cuando éstas no excedan la altura máxima permitida que es de 8.50 mts., en todos los casos deberán contar, como acabado final, con pintura, impermeabilizante color blanco o ladrillo de barro aparente.
- 8.5 La altura máxima de los pretiles en losas de azotea planas será de 1.10 mts., a partir del lecho bajo de la losa horizontal plana y no rebasando la altura máxima permitida. Nunca podrán destinarse las azoteas como almacén, depósitos, tenderos, o bien darle un uso o acabado que afecte la estética general del condominio.
- 8.6 La techumbre destinada a estacionamiento estará separada por lo menos un metro libre del alineamiento frontal del predio y en ningún caso los apoyos de columnas estarán dentro de la restricción de 1.00 mt. Esta techumbre debe ser resuelta con losa inclinada o estructura de madera (o aparentando madera) recubierta con teja de barro color rojo.
- 8.7 Se prohíbe el uso de antenas radiofónicas, telefónicas y parabólicas. Solo se permiten antenas para TV con platos inferiores a 1 m de diámetro debiendo estar ocultas a la vista.
- 8.8 Queda estrictamente prohibido el uso de tinacos. Esto deberá estar resuelto por medio de cisterna y bomba realizando un bypass para solventar el suministro por gravedad. La bomba será utilizada solo en casos en que el suministro general de agua no tenga la presión suficiente para servir a toda la casa.

9. Acabados

- 9.1 Todas las losas inclinadas deberán estar totalmente recubiertas de teja de barro recocido color rojo, está prohibido recubrimientos de teja vidriada y/o de otro color.
- 9.2 En la fachada solo se permitirán recubrimientos de canteras de tonos claros.

- 9.3 El estilo sugerido es “Mexicano Contemporáneo”, las fachadas tienen que ser en su totalidad blancas y solo se permitirán los recubrimientos antes mencionados.
- 9.4 No se permitirá la colocación de protecciones en puertas y ventanas, a menos que sean aprobadas por escrito en su diseño por el Comité Técnico. Queda expresamente prohibido poner rollos de navajas, vidrios, malla ciclónica y cualquier otro elemento que no esté autorizada por el Comité Técnico, para proteger fachadas.
- 9.5 No se permitirá en muros de fachada la aplicación para acabados de materiales reflejantes, tales como, mármol en fachadas, loseta vidriada, mosaico veneciano etc. Así como tampoco aluminio en color oro. Los cancelos serán de madera natural, de herrería de fierro estructural de colores patinado u oxidado, de aluminio o de PVC blanco.
- 9.6 Los acabados de los muros exteriores deberán ser aplanados, y pintados en color blanco y contar con un máximo de 50% del total de la fachada de cantera en tonos claros, incluyendo pretilas y molduras.

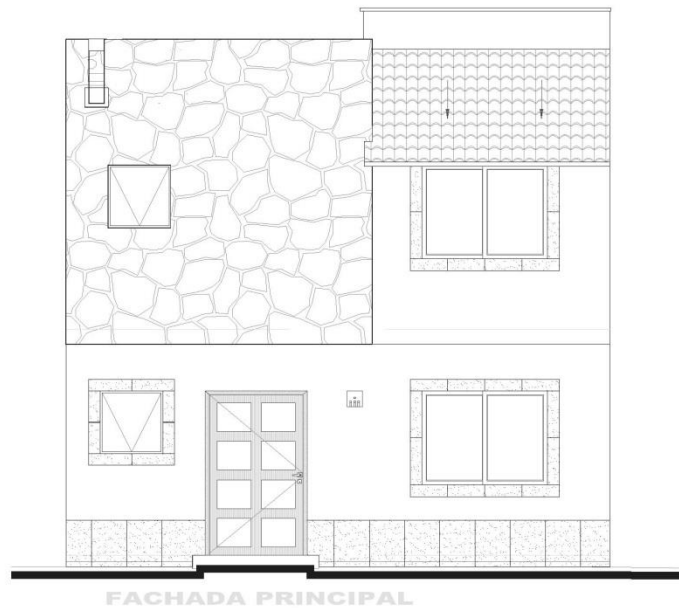


Imagen ilustrativa 6

- 9.7 Toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia de 2.5 cm. para evitar daños por el posible contacto entre dos construcciones durante un sismo, asimismo deberá acatar otras previsiones que especifique el reglamento de construcción del Municipio que corresponda.

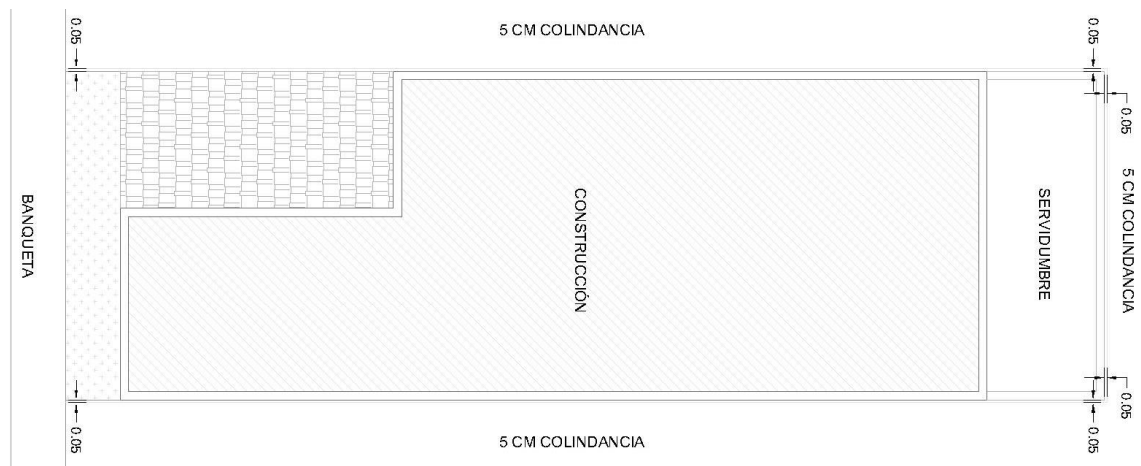


Imagen ilustrativa 7

9.8 En las fachadas deberá haber relación en la proporción como máximo 50:50 del macizo sobre el vano en los diseños arquitectónicos.

10. Estilos Sugeridos









11. Jardinería

11.1 Cada propietario tendrá la obligación de mantener en condiciones adecuadas los árboles, arbustos, plantas y el pasto que se encuentra dentro de su predio, de manera que no afecte la buena presentación del desarrollo. Igualmente cuidará los prados y árboles que se encuentran en las banquetas frente a su propiedad. En ninguna circunstancia un propietario podrá derribar un solo árbol del condominio aun cuando este estuviera enfermo, sólo el Comité Técnico puede autorizar la sustitución del árbol por otro en calles, banquetas y áreas verdes del condominio. Si un propietario descuida flagrantemente el jardín frente a su casa, será objeto de una llamada de atención por parte del Comité Técnico. Si no repara el descuido en un plazo máximo de 15 días, el Comité Técnico podrá hacer las reparaciones y cobrará los costos correspondientes y una multa al propietario.

11.2 Buscando siempre un ambiente rico en árboles, flores y plantas en la restricción frontal así como en el área jardinada que dé al frente del lote, solo estará permitido plantar árboles de las siguientes especies:

ARBOLES

- Sauce llorón
- Olmo
- Jacaranda
- Tabachin
- Fraile
- Llama china
- Pata de vaca
- Grevilia
- Tulipán africano
- Pirul
- Ahuehuete

ARBUSTOS

- Lantana
- Camarón
- Sangre libanesa
- Margarita
- Obelisco
- Clavo
- Croto
- Dracena Salvia
- Salvia
- Buganvilia enana
- Laurel enana
- Atmosférica
- Rosa laurel enano

Cualquier variación a lo anterior, tiene que ser sometida para su aprobación o rechazo, por el Comité Técnico.

11.3 Se prohíbe estrictamente el derribo de árboles de cualquier clase, por lo que el proyecto deberá ajustarse a la siembra existente. Siempre se podrá someter a juicio del Comité Técnico la siembra de más árboles en las áreas privativas del condominio, cuidando siempre de no dañar las instalaciones subterráneas en el presente y futuro, cuando las raíces de los árboles crezcan.

12. Instalaciones

12.1 INSTALACIONES DE AGUA POTABLE. Cada predio deberá contar con una cisterna para recibir la toma de agua potable, la cual deberá estar dentro de la propiedad, pero fuera de las áreas de restricción.

12.2 INSTALACIÓN ELÉCTRICA. Las instalaciones del servicio de energía eléctrica será oculta, debiéndose mostrar su localización y características en los planos respectivos.

12.3 Es obligatorio hacer contrato provisional de energía eléctrica para iniciar las obras de construcción, ya que por ningún motivo podrán hacerse tomas de los transformadores o de las casas vecinas. La instalación del medidor de luz se hará en un muro integrado a la casa lo más cerca del frente del lote en un lugar visible, siguiendo los lineamientos de CFE y con el diseño acorde del proyecto integral de la residencia.

12.4 INSTALACIONES ESPECIALES. La instalación y disposición de equipos de aire acondicionado así como los ductos, no deberán estar expuestos a la vista de vecinos o visitantes.

12.5 Las instalaciones se entregarán a pie de lote y el propietario las ubicará de acuerdo a las normas y especificaciones que marcan la Comisión Federal de Electricidad y el Organismo Operador de Aguas. Los trabajos de obra civil y de instalaciones que se requieran ejecutar del lindero del predio hacia el interior de éste, para la conexión de los servicios de cada casa, correrán por cuenta del propietario.

13. Consideraciones para la Construcción

13.1 El uso de cada uno de los lotes del condominio será estrictamente **habitacional unifamiliar**. Cualquier otro uso queda prohibido.

13.2 En caso de estar en esquina, deberá haber jardín en los dos paramentos que ven a ambas calles.

13.3 En cada lote se permitirá la construcción de una sola vivienda unifamiliar quedando prohibida la subdivisión de los lotes. Sin embargo aquellos compradores que adquieran dos o más lotes podrán construir una sola residencia unifamiliar si así lo desean, y solicitando previa autorización de las autoridades competentes, en cuyo caso las restricciones de construcción, en lo que a límites de área construible se refiere, serán analizadas por el Comité Técnico y el propietario en cada caso específico.

13.4 NO ESTA PERMITIDO:

13.4.1 Cristal reflejante tipo espejo, ni tintex.

13.4.2 Dejar inconclusas las edificaciones. El depósito de garantía tiene una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de pago, si la construcción no se concluye en este periodo el depósito se cancela y será necesario realizar el pago del depósito de garantía nuevamente para reiniciar los trabajos de construcción.

- 13.4.3 Instalaciones provisionales y tuberías aparentes, excepto la correspondiente a la red de gas (la que deberá ser pintada de color blanco).
- 13.4.4 Cables visibles.
- 13.4.5 Casa tipo dúplex, ni departamentos o construcciones de carácter temporal de ningún tipo, excepto las de apoyo a la construcción definitiva, tales como casetas de almacenamiento de materiales y oficina de campo, dichas casetas deben estar completamente cerradas y construidas de tal manera que no se preste para ningún robo.
- 13.4.6 Que el número oficial de la vivienda sea pintado, este debe de ser de aluminio color chocolate, acero inoxidable o fierro forjado pintado en color negro o cantera color suave y deberá ser adosado al murete de instalaciones y servicios.
- 13.4.7 El almacenamiento de escombros o basura, por más de 48 horas. Asimismo, se exigirá para cada obra, la habilitación de depósitos de tamaño suficiente para el manejo de desperdicios de obra con el objeto de evitar la proliferación de plagas y malos olores.
- 13.4.8 Que ningún personal de la obra se quede instalado en el condominio; éste debe de tener un horario de salida del condominio de lunes a viernes hasta las 6:00 p.m. y sábado hasta las 2:00 p.m. máximo, pudiendo en caso contrario solicitar apoyo de las autoridades para apoyar al Comité Técnico en su desalojo del condominio.
- 13.4.9 Ingerir bebidas alcohólicas o cualquier otra sustancia prohibida dentro del condominio.
- 13.4.10 Se prohíbe manejar o almacenar materiales inflamables, explosivos.
- 13.4.11 Las protecciones en ventanas y puertas, a menos que su diseño sea expresamente aprobado por el Comité Técnico por escrito en los planos respectivos.
- 13.4.12 No está permitido utilizar los lotes para almacenamiento de materiales, vehículos, equipos o maquinaria tal como retroexcavadoras, volteos, rodillos, aplanadoras, etc., ni dentro del lote o dentro de los confines del condominio; el uso de los lotes es estrictamente **HABITACIONAL**.
- 13.4.13 El ingreso de menores de edad al condominio para trabajar en construcción o dentro de las viviendas.

14. Bardas y Divisiones

- 14.1 Los lotes que colinden con la vialidad principal (vialidad de acceso) y con una calle privada del condominio no deben tener doble fachada, estos deben de tener su fachada ubicada hacia la calle privada del condominio y en la parte de la vialidad principal tendrán que construir su barda posterior respetando solo 1.90 de restricción ya que dejarán 10 cm. para sembrar plantas del tipo trepadoras, el tipo de planta deberá ser aprobado por el Comité Técnico de construcción (como ejemplo de plantas sugeridas: cissus, hiedras, buganvillas, etc.).
- 14.2 Las bardas posteriores deben tener una altura de 2.50 mts. (ver punto 5.6) a partir del nivel de banqueteta. Deberán ir aplanadas por ambos lados con mortero cemento-arena y pintadas en color.
- 14.3 Las bardas divisorias frontales deberán tener una altura máxima de 1.10 mts a partir del nivel de la banqueteta. Deberán ir aplanadas por ambos lados con mortero cemento-arena y pintadas en color blanco, por ningún motivo estas bardas podrán invadir la restricción frontal.
- 14.4 Las bardas perimetrales del condominio son desplantadas a partir del nivel del terreno, en ningún caso son bardas estructurales preparadas para los proyectos a desarrollar en cada lote. Es responsabilidad del propietario ligarse al muro perimetral del condominio con las bardas laterales de su unidad privativa para el reforzamiento de la misma, cualquier reparación o gasto que se origine por el daño del muro perimetral será responsabilidad del propietario subsanarlo de acuerdo a las especificaciones emitidas por el Comité Técnico. **SE DEBE SOLICITAR AL COMITÉ TÉCNICO EL DETALLE DE UNION CON LA BARDA PERIMETRAL.**

15. Comité Técnico

- 15.1 Es obligación del Comité de construcción velar por mantener la armonía arquitectónica del conjunto y hacer valer lo estipulado en este reglamento, emitiendo los dictámenes sobre los proyectos y propuestas de construcción que sean presentados, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente reglamento.
- 15.2 El Comité Técnico realizará con apego a los criterios técnicos aplicables la revisión de los proyectos arquitectónicos, aplicando las normas establecidas en este reglamento las cuales son complementarias a las disposiciones en la materia cuya competencia corresponden a las autoridades municipales. Se aprobarán o rechazarán los proyectos que se presenten según cumplan o no con la normatividad aplicable, lo cual será del conocimiento del propietario en un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores a la entrega del proyecto.
- 15.3 En caso de que el Comité Técnico apruebe el proyecto presentado y la obra se efectuara fuera de lo aprobado, independientemente de que el Comité Técnico pueda ordenar la suspensión temporal de los trabajos de construcción, podrá solicitar a Desarrollo Urbano Municipal la clausura de la obra y la demolición de los elementos que invadan las restricciones. Cualquier propietario de un lote tendrá derecho de dar aviso al Comité Técnico en caso de que algún adquirente efectúe construcciones violando las restricciones establecidas en este reglamento, y el Comité Técnico invitara al infractor a subsanar las irregularidades. Sin embargo, en caso de persistir, el Comité Técnico dará aviso a Desarrollo Urbano Municipal para proceder a la clausura de la obra y demolición de los elementos que invadan las restricciones.
- 15.4 Para poder iniciar la construcción deberán solicitar por escrito la autorización respectiva del Comité Técnico y presentarla en el acceso al condominio.
- 15.5 Deberá estar al corriente con sus pagos de mantenimiento y haber cubierto los pagos de depósito en garantía (por cualquier daño dentro del condominio o por cualquier infracción a este reglamento), revisión y autorización de proyecto y supervisión de obra.
- 15.6 Para poder habitar la vivienda es indispensable que el Comité Técnico emita la carta de habitabilidad, esto con la intención de que las obras no queden inconclusas y generen una mala imagen del Condominio.

16. Proceso de la Obra

- 16.1 Queda estrictamente prohibido realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banquetas, guarniciones o arroyo de vialidad; se deberá evitar dejar costras de mezcla sobre el suelo, para lo que se recomienda el uso de lonas, tarimas, etc. para hacer sobre estas las mezclas y deberán destinar una zona específica para dicho trabajo al interior del predio, respetando la restricción indicada con anterioridad. En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, el condómino o su constructor será responsable de tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen banquetas, guarniciones o arroyo de la vialidad; la reparación de cualquier daño causado será cubierto por el condómino, y deberá ejecutar las reparaciones conforme a las especificaciones que se le indique. Lo mismo aplica para el caso de las excavaciones, cajeos, mejoramientos de suelo, retiros de escombros, descarga de materiales o cualquier otra acción que pudiera implicar el depósito de residuos sobre arroyos vehiculares o banquetas del condominio, en donde adicionalmente al cuidado que se deba de tener sobre los elementos de infraestructura y urbanización, el condómino quedará obligado a realizar el barrido de los residuos de tal manera que las vialidades se conserven en todo momento limpias y en excelente estado.

- 16.2 Durante la construcción, el propietario del lote en cuestión adquiere la obligación de mantener la vía pública frente a su lote limpia de todo tipo de materiales, escombros, vehículos de carga, maquinaria o cualquier otro vehículo que pudiera dañar o modificar total o parcialmente el estado original de calles, guarniciones y banquetas jardinadas.
- 16.3 En ningún caso deberán destruirse ni dañarse las calles, las guarniciones, las banquetas originales ni la jardinería del Condominio, ni aún en los accesos a cocheras. En caso de que por alguna razón fuesen dañadas, deberán reconstruirse y restablecerse, por cuenta del propietario del lote de acuerdo a las condiciones originales.
- 16.4 Las guarniciones que están dañadas por el sobrepeso de los vehículos tales como camiones de volteo, maquinaria en general y/o por el proceso de construcción, serán repuestas éstas por el propietario del lote a su costo. El límite máximo de peso de los camiones de materiales, pipas de agua, gas y demás suministros será de 10 toneladas. Se negará el acceso a vehículos con un peso mayor al indicado. Se promoverá el uso de camiones de un peso de 3 toneladas para la buena conservación de las calles, banquetas, guarniciones, pozos de visita, brocales, etc.
- 16.5 El condómino se compromete a utilizar agua para construir suministrada por pipas, sin hacer uso del agua de la red para esta función.
- 16.6 Igualmente no pueden ingresar al condominio camiones de más de 7 m³. El peso máximo admisible de un camión de materiales de construcción (cemento, concreto, acero, etc.) es de 10 toneladas, si excede ese peso se le negará el acceso al condominio.
- 16.7 Con el objeto de causar el mínimo de molestias a los vecinos durante la construcción de las obras, el horario de trabajo establecido será de lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm y sábados de 8:00 a 2:00 pm, quedando prohibida la entrada a todo personal y vehículo de carga relacionado con las obras los días domingos y festivos y los que defina el Comité Técnico.
- 16.8 Queda prohibido mover los postes de alumbrado público, registros de electrificación, telefonía y agua potable o cualquier otro tipo de instalación del estado original en que se encuentren al momento de iniciar las obras de construcción en lote respectivo.
- 16.9 Las gestiones para las conexiones particulares, así como el pago de las mismas, serán por cuenta del propietario con las empresas suministradoras de esos servicios, partiendo de la red general establecida por el condominio.
- 16.10 El propietario presentará a la administración carta de autorización del Director Responsable de la Obra (D.R.O), con su dirección y teléfono, obligándose éste, a presentar la relación del personal que laborará en la ejecución de la obra o de cualquier trabajo dentro del predio, la cual llevará el nombre, fotografía, y registro del seguro social. La Administración otorgará tarjetas de pase para cada persona, antes relacionada.
- 16.11 Los propietarios deberán de tomar las medidas pertinentes para la protección de las instalaciones subterráneas, en el entendido que de existir daños a estas, la administración solicitará la reparación de dichos daños al propietario o en su caso realizará las reparaciones con cargo al propietario, o se hará uso del Depósito de Garantía.
- 16.12 Es responsabilidad y obligación del condómino el asegurarse que los trabajadores que laboren dentro de su predio, esté o no en proceso de construcción, cuenten con la debida seguridad social, así como atender al mismo ante cualquier tipo de accidente producido dentro del condominio, liberando de toda responsabilidad al desarrollador y/o a la asociación de condóminos. Igualmente, es obligación del condómino, el registrar y/o dar de alta a sus trabajadores de manera oportuna, en los sistemas de seguridad que sean establecidos a fin de que no les sea negado el acceso al condominio si esto no se cumple.

- 16.13 Cualquier proyecto o condómino que no cumpla con lo establecido en este Reglamento de Administración y Construcción, se hará acreedor a una sanción que determine el Comité Técnico o la autoridad competente. El Comité Técnico tendrá la facultad de tomar las medidas pertinentes.
- 16.14 Los predios que colinden o tengan cierta proximidad con la cancha de tenis, deberán estar conscientes sobre el riesgo de que su vivienda se vea afectada por el golpe de una pelota, se recomienda que el proyecto considere desde su origen, una orientación tal que aminore dicho riesgo, deben de contar con elementos de construcción (incluyendo vidrios) que puedan soportar sin problema dichos impactos, ya que la instalación de mallas, redes u otros elementos de protección similares, se encuentran prohibidos. Así mismo sus bardas colindantes a la cancha de tenis o casa club deben de tener un acabado repellido en color blanco.

17. Depósito de Garantía

- 17.1 El propietario expresamente acepta que antes de iniciar la construcción sobre el lote, deberá pagar el depósito correspondiente, en el entendido de que el mismo será para el cumplimiento de las obligaciones que el presente Reglamento establece y cubrir los requisitos que se establecen en los formatos para ingreso al condominio.
- 17.2 Al inicio de obra se realizará un levantamiento fotográfico en sitio, para garantizar que, banquetas, guarniciones, vialidades, bardas, cercados, pavimentos, jardinería, lotes vecinos, se encuentren en su forma original al término de cada obra.
- 17.3 Concluidos los trabajos de obra el propietario o constructor solicitaran al Comité Técnico la terminación de obra, se efectuará nuevamente un reporte fotográfico que se cotejara con el reporte de inicio, si existiera algún daño o modificación a banquetas, guarniciones, vialidades, bardas, cercados, pavimentos, jardinería, lotes vecinos y que el proyecto autorizado cumpla conforme a lo aprobado por el comité técnico del condominio, se notificará al propietario para realizar las reparaciones conforme a las especificaciones que indique el Comité Técnico, en un periodo no mayor a 15 días hábiles.
- 17.4 En caso de que el propietario no realice las reparaciones conforme a lo indicado por el Comité Técnico, se hará acreedor a una sanción y la reparación se llevara a cabo por medio del Depósito de Garantía. Si el Depósito de Garantía no cubre los daños generados, el propietario deberá pagar la diferencia en un plazo no mayor a 10 días hábiles.
- 17.5 Una vez que se tenga el visto bueno del Comité Técnico para el término de obra, el propietario deberá solicitar por escrito la devolución de su depósito de garantía y la habitabilidad de la vivienda al Comité Técnico, presentando la terminación de obra de Desarrollo Urbano Municipal. La devolución del depósito se realizará en 30 días hábiles a partir de que se ingresen los documentos antes mencionados.
- 17.6 De dicho depósito se descuenta el 30% del total por concepto de recuperación, debido a que por el tránsito de vehículos de carga el desgaste de las banquetas y vialidades es mayor. Así mismo la retención del depósito es total si no se solicita en un plazo mayor a 30 días naturales, una vez emitida la terminación de obra por parte de Desarrollo Urbano, de igual forma si concluido el plazo de la licencia de construcción no se ha terminado la obra se deberá renovar el pago de garantía quedando invalido el primero.

17.- Sanciones

NO.	ACCIÓN	1era	2da	3era	OBSERVACIONES
1	Por robo de agua y luz para el proceso de construcción	\$10,000.00	\$10,000.00	\$10,000.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa.
2	Por tener escombros o materiales en arroyo y banqueta	\$500.00	\$1,000.00	\$2,000.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa y retirar el escombros, basura y material indicado.
3	Por tener bodega fuera de la obra o fuera del lugar asignado	\$500.00	\$1,000.00	\$2,000.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa y colocar la bodega en el lugar indicado.
4	Por no contar con baño portátil desde el inicio de la construcción	No se permitirá el inicio de obra si no está instalado el baño portátil.			
5	Por hacer actividades que estén fuera de las buenas costumbres por parte de los trabajadores y propietarios	\$800.00	\$1,600.00	\$3,200.00	Suspensión al trabajador y se prohíbe el acceso hasta realizar el pago de la multa, dependiendo de la gravedad de la acción se podrá considerar la suspensión permanente del operador en el Condominio.
6	Por ingresar al condominio unidades mayores a los pesos especificados	\$3,000.00	Más los daños que ocasione el vehículo a vialidades, guarniciones, banquetas y arco de acceso.		
7	Por no tener permiso de uso del terreno vecino	\$1,200.00	\$2,400.00	\$4,800.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa y limpiar el lote utilizado.

8	Por tirar basura material o escombros en otro lote, en vialidades o áreas comunes del condominio.	\$1,200.00	\$2,400.00	\$4,800.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa y limpiar el área afectada.
9	Por no tener limpia y ordenada el área de la obra al interior y exterior.	\$500.00	\$1,400.00	\$2,100.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa y retirar el escombros, basura y material indicado.
10	Daños a las áreas comunes.	\$700.00	\$1,400.00	\$2,100.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa más el costo que genere la reparación.
11	Por ingresar muebles o habitantes a la casa sin contar con la carta de habitabilidad emitida por el Comité Técnico	Se cancela la devolución del depósito de garantía.			
14	Todas las obras deberán realizar una vez al mes la recolección de basura en el condominio. El Comité Técnico les notificará el día.	\$3,000.00	\$3,000.00	\$3,000.00	Se suspende la construcción hasta no cubrirse el pago de la multa.