



PRIVADA
ka'an

PAZ, TRANQUILIDAD, SEGURIDAD Y NATURALEZA

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA KA'AN

- En cada lote o área privativa se deberá contar con un sistema de tratamiento para las aguas residuales que se generarán en la operación del Condominio, donde las aguas serán tratadas a través del SITAR DLD14, el cual es un sistema que con base a sus procesos anaeróbicos y sedimentadores, permitirá tratar estas aguas para poder ser vertidas en un pozo de absorción, y así generar un menor impacto al manto acuífero y al medio ambiente; el cual ha sido aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- Al frente del lote dejar 6.00 m libre de construcción habitable
- Dejar 1.00 de pasillo con respecto a muros laterales del lote.
- Barda perimetral con altura máxima de 1.80 m.
- Las mascotas en el área pública deberán ser con cadena y vigilados por sus dueños.
- Los servicios de energía eléctrica serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de cableado aéreo, postes o alambrados, visibles desde el exterior
- Ningún tipo de material o escombros debe permanecer en las vialidades.
La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del lote o área privativa
Y no se permitirá la invasión de aceras o lotes colindantes con materiales de construcción, basura, escombros, vehículos, etc. Es necesario levantar la basura y el escombros que cada camión de materiales arroja sobre las calles al salir de las obras.
- Para la ejecución de cualquier obra, deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias a fin de evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes de uso común o privados.
- El propietario o contratista se obliga a reparar, de manera inmediata, las banquetas que se destruyan durante el proceso de construcción de la obra, dejándolos con la misma apariencia y calidad que tenían originalmente.

- Cuando en la ejecución de una obra por el uso de vehículos, maquinaria, objetos, sustancias o por alguna otra causa se produzcan daños a cualquier vialidad o servicio de uso común, la reparación de los daños será por cuenta del propietario del lote; debiendo efectuar el pago, ya sea a la Administración o a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana.
- El número oficial que le corresponde a cada lote o área privativa, deberá ser colocado en el jardín o en la pared del frente del inmueble en forma visible.
- El propietario deberá estar debidamente registrado en el Registro de Condóminos, y el Contratista deberá inscribirse en el Registro de Contratistas.
- El propietario deberá pagar la cantidad que determine la Comisión por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, más una fianza (determinada por la Comisión) expedida por una compañía afianzadora legalmente establecida para garantizar, el propietario ante el Condominio, el debido cumplimiento del presente Reglamento y apego absoluto a las especificaciones del proyecto autorizado. Esta fianza es de carácter obligatorio e indispensable para obtener el “Visto Bueno” de inicio de obra por parte de la Comisión, y si ésta no fuese requerida se le devolverá al propietario al finalizarse la misma.
- Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los lotes o áreas privativas, sus propietarios deberán obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana el “Visto Bueno” del proyecto de obra a ejecutar.
- La solicitud de la autorización de construcción (Visto Bueno), se acompañará de un original, dos copias y un CD del proyecto de la obra, acotados y especificando el número de lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra, en el que se deberá incluir:
 - a) Plano de localización del lote.
 - b) Poligonal del lote o área privativa indicando las colindancias.
 - c) Planta de conjunto con orientación, escala, número de lote, nivel de banqueteta relacionado con los niveles de construcción, en donde se indiquen las restricciones de construcción que marca el reglamento, altura de bardas y setos, área libre y área ajardinada.
 - d) Plantas Arquitectónicas de distribución, niveles, indicando orientación, cotas y escala, toma de energía eléctrica, toma de agua y localización de árboles.
 - e) Fachadas (frontal, posterior y laterales) y cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banqueteta, niveles de proyecto, altura máxima sobre nivel de banqueteta y de construcción, localización de tinacos, tendederos y pendientes de techumbres inclinadas, así como el detalle de los acabados exteriores.
 - f) Cortes y elevaciones para cada una de las bardas, mallas y/o setos perimetrales

- Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos debidamente aprobados.
 - Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el Perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.
 - Se registrará ante la Comisión, el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, y se le deberá informar de cualquier cambio en estas designaciones.
 - Se deberá registrar ante la Comisión, la plantilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando semanalmente de las altas o bajas que haya habido.
 - El propietario o contratista deberá obtener de la Comisión de Supervisión el “Visto Bueno” para el trámite de terminación de obra y cancelación de la fianza, mismo que podrá ser negado si se incurriera en cualquier falta al presente Reglamento, pudiendo hacerse efectiva la fianza en ese momento.
 - Es requisito para dar el “Visto Bueno” de Terminación de Obra de una vivienda, que ésta esté pintada y totalmente acabada de acuerdo a las especificaciones señaladas en el presente Reglamento.
-
- El propietario o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - a) Obtener las licencias de uso de suelo, de construcción y todas demás aquellas que se requieran para desarrollar la obra de acuerdo con las disposiciones Municipales, Estatales y Federales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.
 - b) Obtener de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) o entidades correspondientes, una toma provisional de energía para el proceso de construcción.
 - Como requisito para obtener el “Visto Bueno” de la Comisión, el propietario del lote que pretenda construir en el Condominio deberá presentar una copia fotostática de la escritura o en su defecto una copia del contrato de promesa de compraventa del lote o área 7 privativa y el "acta física de entrega" que otorga la inmobiliaria.
 - En caso de modificaciones al proyecto original aprobado, estas se presentarán a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, para que otorgue el “Visto Bueno” de las mismas.

- En caso de modificaciones al proyecto original aprobado, estas se presentarán a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, para que otorgue el “Visto Bueno” de las mismas.
- Los patios de servicio, las antenas, los tendederos, los calentadores, los depósitos de basura, los tanques de depósito de agua, de combustible o de cualquier otra sustancia, no podrán quedar visibles desde ningún punto exterior.
- El nivel de azotea terminada en las construcciones no deberá exceder los 9.00m de altura, los cuales deberán ser medidos a partir del nivel de la banquetta al frente del lote o área privativa.
- Queda prohibido construir bardas al frente del lote o área privativa. Si se desea delimitar el frente, se podrán colocar setos o arbustos. La construcción de bardas de colindancia quedará restringida según el tipo de lote adquirido.
- Con respecto a la construcción del área de acceso vehicular, el propietario deberá respetar el ancho de 5.00 metros; pudiendo utilizar los primeros 2.00 metros de restricción correspondientes al área de jardín, quedando a consideración de la revisión del proyecto la solución y los materiales utilizados en ésta área.
- Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar a la Comisión de Supervisión un proyecto para su aprobación, y por ningún motivo deberán ubicarse a menos de 1.00 metros de cualquier colindancia.
- Cada residencia podrá contar con una cisterna que deberá ubicarse cuando menos a 1.00 metros de cualquier colindancia.
- En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para el almacenamiento de agua éstos NO deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.
- Los depósitos de Gas L.P. serán del tipo estacionario, quedando prohibida la utilización de tanques o cilindros portátiles, y éstos no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.
- A partir de la fecha de compra o toma de posesión del lote o área privativa, los propietarios tienen la obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene.
- Los propietarios deberán de conservar las fachadas con buena apariencia y las áreas ajardinadas en buen estado.
- Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes ajenos, las áreas comunes y los demás servicios, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso

de los inmuebles, los lotes o áreas privativas colindantes no podrán ser utilizados, temporal ó permanentemente, para el almacenamiento de materiales, desechos de obra, basura, paso de vehículos u operarios, excavación o invasión, bajo pena de imponer las sanciones respectivas por la autoridad competente, además de las reclamaciones que en derecho le correspondan al propietario del lote o área privativa colindante afectado. En estos casos, la Comisión de Supervisión actuará como representante de los condóminos afectados.

- Los desperdicios y la basura deberán ser colocados en recipientes cubiertos en bolsas separadas, una para basura orgánica y otra para desperdicios no degradables, localizados de tal manera que no sean visibles desde las propiedades vecinas, y serán extraídas sólo por el tiempo necesario para su recolección, prohibiéndose el tirar basura en el interior del lote, en la vía pública o en los terrenos baldíos. Se deberán de colocar en la consola de servicio o en los recipientes instalados especialmente para la recepción temporal de basura.
- Todo proyecto de construcción pasará a revisión por el Consejo de Supervisión de la privada.