

---

# REGLAMENTO DE PROYECTOS, LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

---

MÉRIDA, YUCATÁN.

# CABO NORTE



VERSIÓN 01 JUL 2017  
ESTA EDICIÓN SUSTITUYE A LAS ANTERIORES  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS CABO NORTE

## CONDOMINIO CABO NORTE

### REGLAMENTO DE PROYECTOS, LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

Desarrollos Inmobiliarios Cabo Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, en ejercicio de las facultades conferidas en los Estatutos del Condominio Cabo Norte, emite el “Reglamento de Proyectos, Lineamientos de Diseño y Construcción” que forma parte de las “Disposiciones del Condominio” y con el siguiente contenido:

- **Capítulo I.**  
**Generalidades:** Se establece la vinculación con el marco normativo del Condominio, el alcance, los sujetos y sus responsabilidades, todo lo anterior sobre lo dispuesto en el presente reglamento.
- **Capítulo II.**  
**Autorización de Proyectos de Construcción:** Previo a cualquier construcción, el propietario interesado en llevarla a cabo deberá obtener la autorización correspondiente con base en lo señalado en este capítulo. A lo dispuesto en este capítulo también se le conoce en los Estatutos del Condominio como Reglamento de Autorización de Proyectos y Construcciones.
- **Capítulo III.**  
**Lineamientos de Diseño:** Toda construcción a desarrollar dentro del Condominio Cabo Norte, los Macrolotes y los Subcondominios que lo integran deberán diseñarse con base en los lineamientos contenidos en este capítulo y sobre los cuales se basará la autorización de los proyectos de construcción.
- **Capítulo IV.**  
**De las Construcciones:** Comprende todas las normas y regulaciones que se deberán observar de manera obligatoria durante el inicio, desarrollo y término de las obras de construcciones previamente aprobadas.
- **Capítulo V.**  
**Sanciones:** El incumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento, generará sanciones en los términos señalados en este capítulo.

## Capítulo I. Generalidades

### Artículo 1. OBJETIVO

El presente reglamento tiene por objeto el ordenamiento y control de las construcciones dentro del Condominio Cabo Norte en su conjunto, así como orientar a que todas las construcciones se desarrollen armónicamente conservando el paisaje natural y la infraestructura del Condominio (ej. regadores, luminarias, vegetación, etc.).

### Artículo 2. MARCO NORMATIVO CABO NORTE

El presente reglamento se realiza y emite bajo las Disposiciones del Condominio y por los Órganos de Gobierno del Condominio Cabo Norte, como dichos términos se definen en los Estatutos del Condominio Cabo Norte. Por lo tanto, las definiciones, alcances y demás disposiciones contenidas en el presente reglamento y su posterior aplicación, así como cualquier documento que de ello emane, estarán siempre supeditadas a lo indicado en las Disposiciones del Condominio y de los Órganos de Gobierno del Condominio Cabo Norte.

Para coadyuvar con el Condominio Cabo Norte, los Subcondominios podrán establecer disposiciones de construcción exclusivas para su respectivo Subcondominio, siempre que no contravengan lo dispuesto en el presente reglamento ni las Disposiciones del Condominio Cabo Norte.

A efectos de que mantenga su vigencia, el presente reglamento puede ser actualizado en cualquier momento y se verá reflejado en el apartado de reglamento vigente de la página de internet del desarrollo: cabonorte.mx o por cualquier otro medio factible, siendo responsabilidad de los sujetos señalados en el presente estar al pendiente de dichas actualizaciones.

Cualquier adecuación, aclaración, autorización y/o excepción a lo establecido al presente reglamento o los casos no previstos, únicamente podrán ser evaluados y autorizados en su caso por los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte.

### Artículo 3. ALCANCE

El presente reglamento es de observancia general y obligatoria, y su aplicación en la regulación de las construcciones dentro de Cabo Norte procede en los siguientes casos:

1. Desarrollo de Macrolotes, para el caso de que el propietario proyecte un desarrollo habitacional en el Macrolote que contemple unidades de vivienda, urbanización y áreas comunes en general, todo dentro del Macrolote correspondiente.
2. Construcciones de Unidades de Vivienda, entendiendo por éstas a cada una de las que se mencionan a continuación de manera enunciativa más no limitativa: casas habitación, departamentos, villas, lofts, town houses ó lotes, en que se dividirá cada Macrolote o Subcondominio que previamente haya sido autorizado por los órganos de gobierno del Condominio.

3. Construcciones en Subcondominio, y se refiere a las construcciones, obras de urbanización y cualquier otra que se realicen en las áreas comunes de los Subcondominios
4. Obras por remodelación, mejoras, demolición, modificación y mantenimiento en las unidades de vivienda y en las áreas comunes de los subcondominios.

#### **Artículo 4. SUJETOS**

Son sujetos de la aplicación del presente reglamento y por tanto responsables ante los Órganos de Gobierno del Condominio Cabo Norte, los siguientes:

1. Propietarios de los Macrolotes, por las construcciones que realicen en sus respectivos Macrolotes.
2. Propietarios de las Unidades de Vivienda por las construcciones que realicen en sus respectivas Unidades de Vivienda.
3. El administrador del Subcondominio y la Asamblea de Subcondóminos por las construcciones que realicen las áreas comunes del Subcondominio en cuestión.

Los sujetos señalados en el presente artículo para cada caso, son responsables directos de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, así como del pago de las penas que en su caso se impongan, independientemente de que hayan dado el uso o ocupación de sus respectivas propiedades a cualquier tercero y bajo cualquier instrumento jurídico.

Los propietarios de las Unidades de Vivienda actuarán ante el Condominio Cabo Norte ya sea en lo individual o en lo colectivo y en todo caso, siempre representados por el administrador del Subcondominio al que corresponda su respectiva unidad de vivienda.

#### **Artículo 5. RESPONSABILIDAD DE LOS SUJETOS**

Los sujetos del presente reglamento de construcción son responsables de lo siguiente:

1. La acción u omisión, ya sea directa o indirecta de las personas que ingresen al Condominio Cabo Norte y al Subcondominio respectivo por su intersección, así como a las construcciones de su propiedad. Se consideran para este caso responsables de obra, trabajadores, albañiles, obreros, contratistas, ingenieros, arquitectos, operadores de maquinaria, proveedores y en general cualquier otra persona relacionada con su construcción.
2. El resguardo, custodia, uso y daños que pudieran causar la maquinaria, equipos, herramienta, materiales de obra, vehículos y cualquier otro objeto y/o servicio necesario en su construcción. Es obligación de los sujetos del presente reglamento, contar con las áreas seguras y confinadas destinadas al resguardo de tales instrumentos. En ningún caso, el Condominio Cabo Norte será responsable por pérdidas, robo, destrucción, desperfecto o cualquier anomalía de dichos instrumentos.

Los sujetos señalados en este capítulo son responsables directos y exclusivos sobre el uso, pago, seguridad, salud, integridad, operación, mantenimiento, obligaciones de seguridad social, obligaciones a cumplir ante cualquier autoridad municipal, estatal y/o federal y en general ante cualquier tercero, permisos, licencias y en general cualquier otra circunstancia que derive del presente artículo. En consecuencia, son responsables

directos y exclusivos ante las penas que en su caso imponga el Condominio Cabo Norte y el Subcondominio respectivo.

Los sujetos responsables del cumplimiento del Reglamento de Construcción se obligan a sacar en paz y a salvo al Condominio Cabo Norte, a su respectivo Subcondominio, sus respectivos órganos de gobierno y sus empleados, ante cualquier contingencia que derive por sus construcciones, respondiendo en su totalidad ante cualquier tercero, ya sean particulares o autoridades, y con todos los costos y sanciones que esto represente.

## Capítulo II. Autorización de Proyectos de Construcción

### Artículo 6. APLICACIÓN DEL PRESENTE CAPITULO

La aplicación del presente Capítulo y, en su caso la actualización, será realizada por el Comité de Arquitectura y Construcción, quien podrá desempeñar las actividades ya sea de manera directa con personal propio o a través de terceros que considere convenientes.

Cualquiera de los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte, en especial el Administrador del Condominio Cabo Norte, podrán realizar las funciones que le correspondan al Comité de Arquitectura y Construcción, en lo que respecta al presente capítulo y en general cualquier disposición relativa a construcciones dentro del Condominio Cabo Norte.

Cuando se trate de proyectos a desarrollar en las unidades de vivienda o en los Subcondominios, la aplicación del presente capítulo se realizará por conducto del Administrador del Subcondominio respectivo, obligándose este último como parte de sus responsabilidades a coadyuvar en lo necesario para la aplicación del presente capítulo en las construcciones de los Subcondóminos.

### Artículo 7. PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACION DE PROYECTOS

Previo al inicio de cualquier construcción, el propietario del Macrolote o de la unidad de vivienda interesado en realizar cualquier construcción deberá obtener por escrito la **“Aprobación del proyecto de construcción”** de los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del Subcondominio respectivo, mediante el siguiente proceso y disposiciones:

1. El propietario del Macrolote de manera directa y el propietario de la unidad de vivienda por conducto del Administrador del Subcondominio, que estén interesados en la construcción, deberán presentar al Comité de Arquitectura y Construcción la siguiente documentación para cada caso debidamente firmada y por medio digital:

## A. Construcciones Nuevas

- a. Solicitud por escrito, firmada por el propietario o representante legal
- b. Carta responsiva del Propietario sobre el cumplimiento a las disposiciones requeridas para aprobación del proyecto a construir
- c. Copia de Escritura del Inmueble
- d. Poder que acredite la personalidad del representante
- e. Identificación, Cédula y registro del perito responsable
- f. Constancia de No adeudo emitido por el Condominio y Subcondominio en su caso
- g. Comprobante de Pago de Revisión del Proyecto
- h. Fianza y Seguro requeridas, y que serán determinadas por el Comité de Arquitectura con base en la magnitud del proyecto de construcción a realizar. Las fianzas tendrán vigencia por el periodo de la construcción más doce meses posteriores
- i. Proyecto constructivo integrado por los planos y documentos que señale el Comité de Arquitectura y Construcción, por ejemplo los siguientes:
  - Plantas arquitectónicas.
  - Planta de conjunto.
  - Fachadas (las necesarias para mostrar todos los frentes).
  - Cortes, que muestren los muros perimetrales (los necesarios).
  - Plano de azoteas (indicar ubicación de tinacos, ubicación de sistemas de aire acondicionado, ubicación de paneles solares)
  - Plano de diseño de paisaje (indicando especies por tipo de estrato y cantidad de ejemplares por especie)
  - Plano de acabados (exteriores en pisos, muros y plafones; también indicar acabados en azoteas).
  - Plano de cancelería (mostrar ubicación en planta arquitectónica, tipo y alzado).
  - Plano de herrería exterior (en caso de existir).
  - Plano de carpintería exterior (en caso de existir).
  - Detalle de barda colindante a utilizar (con especificación de materiales).
  - Detalle de reja a utilizar (con especificaciones de materiales).
  - Visuales 3D de exteriores (mínimo 4)
  - Memoria descriptiva del proyecto.
  - Todos los planos deberán contar con firma del propietario y del perito responsable
- j. Cualquier otra documentación que el Comité de Arquitectura y Construcción considere necesario

## B. Remodelaciones y Ampliaciones

- a. Solicitud por escrito, firmada por el propietario o representante legal
  - b. Ficha Técnica del Lote o Macrolote proporcionado por los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte
  - c. Copia de Escritura del Inmueble
  - d. Planos de la construcción actual alzados y cortes, un plano de arquitectura de paisaje que muestre las zonas exteriores y jardines.
  - e. Especificaciones generales
  - f. Cualquier otra documentación que el Comité de Arquitectura y Construcción considere necesario
2. Cualquier modificación o cambio al proyecto de construcción, deberá obtener la aprobación correspondiente.
  3. Dar atención a cualquier requerimiento de información o documentación que le solicite el Comité de Arquitectura y Construcción
  4. Obtener por escrito la **“Aprobación del proyecto de construcción”** del Comité de Arquitectura y Construcción, notificado de manera directa al propietario del Macrolote o por conducto del Administrador del Subcondominio para el caso de los propietarios de las unidades de vivienda

## Artículo 8. DE LA RESOLUCION A LA SOLICITUD

La resolución del Comité de Arquitectura y Construcción se emitirá por escrito y podrá ser:

- Aprobada, señalando las restricciones o condicionantes aplicables emitiendo por tanto la **“Aprobación del proyecto de construcción”**
- Sujeta a modificaciones, para el caso de incumplimiento de las Disposiciones del Condominio. En este caso se deberá señalar de manera específica los elementos a modificar. Cuando se realicen las modificaciones solicitadas deberá de presentarse los documentos necesarios donde consten los cambios correspondientes.

La vigencia de la autorización será de 1 (un) año a partir de la fecha de su firma. El Comité de Arquitectura y Construcción podrá prorrogar la autorización en caso de solicitud previa y que no haya cambios.

El tiempo de revisión del proyecto es de 15 días hábiles a partir de la recepción de la solicitud y documentos completos. El comité podrá tener un periodo de gracia por 15 y 8 días hábiles adicionales, para el caso de Macrolote y de unidades de vivienda, respectivamente. El tiempo para subsanar las observaciones al proyecto, no se considerarán para el plazo establecido.

No se autorizará el inicio de construcción, ingreso de materiales ni de personal, cuando no se exhiba la **“Aprobación del proyecto de construcción”** del proyecto a desarrollar.

## Artículo 9. DE LAS CONSIDERACIONES PARA LA APROBACION DE LA SOLICITUD

Para la aprobación de los proyectos presentados, en lo aplicable según se trate de construcción para el desarrollo de Macrolote o en unidad de vivienda, el Comité de Arquitectura y Construcción, tomará en cuenta las Disposiciones del Condominio, en especial los Lineamientos de Diseño y las siguientes consideraciones:

### **A. Consideraciones de Construcción**

1. Deberá respetarse las ubicaciones y restricciones indicadas en la Ficha Técnica del Lote o Macrolote, como son:
  - a. Acceso Vehicular
  - b. Restricción Frontal
  - c. Restricción Posterior
  - d. Restricción Posterior en Niveles Superiores
  - e. Restricción Lateral
  - f. Altura Máxima
  - g. Observaciones Particulares para el Lote o Macrolote
  - h. Puntos de Conexión a Servicios: (i) Agua Potable, (ii) Drenaje Sanitario, (iii) Ducto de Media Tensión, (iv) Ducto de Voz y Datos, (v) Encofrado de Concreto, (vi) Registro Domiciliario Agua Potable, (vii) Otros, en su caso
2. Restricciones Particulares por colindancias a áreas comunes y vecinas del Condominio Cabo Norte, en su caso
3. Área Verde. Deberá respetarse un área mínima de área verde, respecto de la superficie total. Se considera área verde, el terreno que permite el libre paso de agua al subsuelo, es decir, no podrá realizarse construcción alguna, ni volados ni aleros. El porcentaje de área

verde mínimo para cada inmueble se determinará con base en la legislación aplicable y en las Disposiciones del Condominio.

4. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS). Se entenderá por esta restricción la superficie de terreno ocupada con construcción techada respecto de la superficie total del inmueble, expresada en porcentaje. El COS máximo para cada inmueble se determinará con base en la legislación aplicable y en las Disposiciones del Condominio.
5. Número de Viviendas. Para el caso de macrolotes tiene un número máximo de viviendas a construir y que previamente se establecerá por la Desarrolladora del Condominio Cabo Norte. Para el caso de lotes solamente está permitida una unidad de vivienda por lote.

## **B. Consideraciones de Diseño, Arquitectura y Paisaje**

El comité de Arquitectura y Construcción dará especial atención al cumplimiento de los Lineamientos de Diseño del proyecto a construir, según se estipula en el capítulo siguiente del presente reglamento.

## **C. Otras Consideraciones**

El comité de Arquitectura y Construcción se reserva el derecho de aprobar el proyecto presentado, si a su consideración presenta afectación al Condominio Cabo Norte, el Subcondominio en cuestión o terceros particulares, debiendo fundamentar y notificar tal situación a efectos de que el proyecto se adecúe.

## Capítulo III. Lineamientos de Diseño

### Artículo 10. APLICACIÓN DEL PRESENTE CAPITULO

La aplicación del presente capítulo y, en su caso la actualización, será realizada por el Comité de Arquitectura y Construcción, ya sea de manera directa o a través de terceros que contrate para tal efecto.

La aplicación del presente capítulo en las construcciones que se realicen en las unidades de vivienda o en los subcondominios, podrá realizarla de manera directa el Comité de Arquitectura y Construcción o el Administrador del Condominio Cabo Norte o por conducto del Administrador del Subcondominio respectivo en su caso, obligándose este último como parte de sus responsabilidades a coadyuvar en lo necesario para la aplicación del presente capítulo con las construcciones de los Subcondóminos.

### Artículo 11. CONTENIDO DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO

Para el caso de construcciones multifamiliares (según se establece en la ficha técnica del terreno), el Comité de Arquitectura y Construcción evaluará los Lineamientos de Diseño para cada caso en particular, considerando los elementos que lo integran, así como las restricciones señaladas en la correspondiente ficha técnica.

Para el caso de construcciones en lotes unifamiliares (según se establece en la ficha técnica del terreno) deberá considerarse en el proyecto que se presente para aprobación, los lineamientos de diseño que contiene el documento que se adjunta al presente reglamento, y cuyo contenido es el siguiente:

1. Perímetros, frentes y colindancias
2. Huellas de Construcción
3. Alturas Permitidas
4. Barreras Perimetrales
5. Lineamientos Arquitectónicos Generales
6. Acabados y Texturas
7. Ventanas y Cancelerías
8. Barandales y Herrerías
9. Almacenaje Exterior
10. Áreas para contenedores de residuos sólidos
11. Elementos de Azotea
12. Elementos de Paisaje
13. Estacionamientos
14. Instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias

Los lineamientos de diseño mencionados, podrán ser modificados en cualquier tiempo y serán actualizados en los medios electrónicos de difusión disponibles.

## Capítulo IV. De las Construcciones

### Artículo 12. APLICACIÓN DEL PRESENTE CAPITULO

La aplicación del presente capítulo y, en su caso la actualización de lo aquí dispuesto, será realizada por el Administrador del Condominio Cabo Norte, de manera directa o por conducto de cualquier tercero que contrate para tal efecto.

Cualquiera de los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte, en especial el Comité de Arquitectura y Construcción, podrán realizar las funciones que le correspondan al Administrador del Condominio Cabo Norte en lo que respecta al presente capítulo y en general cualquier disposición relativa a construcciones dentro del Condominio Cabo Norte.

La aplicación del presente capítulo en las construcciones que se realicen en las unidades de vivienda o en los subcondominios, podrá realizarlas de manera directa el Administrador del Condominio Cabo Norte o por conducto del Administrador del Subcondominio respectivo, obligándose este último como parte de sus responsabilidades a coadyuvar en lo necesario para la aplicación del presente capítulo con las construcciones de los Subcondóminos.

### Artículo 13. PROCEDIMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES

El desarrollo de las construcciones llevará el siguiente procedimiento:

1. Previo al inicio de su construcción, obtener por escrito la **“Aprobación del proyecto de construcción”** de los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del Subcondominio respectivo. Los requisitos, formatos y documentación necesaria para obtener la aprobación deberá solicitarla al Administrador del Condominio Cabo Norte. Cualquier modificación o cambio al proyecto de construcción autorizado, deberá obtener la aprobación correspondiente.
2. Con la **“Aprobación del proyecto de construcción”**, obtener los permisos de construcción ante las autoridades correspondientes.
3. Entregar los permisos de construcción emitidas por las autoridades correspondientes a los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del respectivo Subcondominio.
4. Desarrollar la construcción bajo los lineamientos aprobados. El tiempo máximo para el desarrollo de la construcción será determinado en la **“Aprobación del proyecto de construcción”**.
5. Permitir la supervisión de la construcción a los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del respectivo Subcondominio, ya sea de manera directa o indirecta, a fin de verificar periódicamente el cumplimiento del proyecto aprobado y demás disposiciones de construcción.
6. Obtener por escrito la **“Constancia de terminación de obra”**, emitida por los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del Subcondominio respectivo. Los requisitos, formatos y documentación necesaria deberá solicitarla al Administrador del Condominio Cabo Norte. Para la emisión de la constancia señalada será necesario que se presenten todos los documentos de cierre de obra que requieran las autoridades en general.

Para lo dispuesto en el presente artículo, es indispensable que el propietario de la construcción esté al día con adeudos y el cumplimiento de sus obligaciones ante el Condominio Cabo Norte y el Subcondominio respectivo, como son cuotas de administración, cuotas de mantenimiento y en general cualquier otro adeudo que se tuviere.

#### **Artículo 14. DEL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCION**

Una vez obtenida la **“Aprobación del proyecto de construcción”** y las correspondientes autorizaciones de las autoridades pertinentes, es obligatorio que el propietario de la construcción desarrolle la obra con los siguientes lineamientos:

1. Notifique por escrito a los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del Subcondominio respectivo, lo siguiente
  - a. Nombre e identificación del responsable de obra quien deberá estar facultado por el propietario para realizar la construcción. En caso de cambio del responsable, deberá darse notificación de tal situación.
  - b. Nombres e identificaciones de los contratistas. Cualquier cambio deberá notificarse previamente al ingreso.
  - c. Listado de trabajadores a participar en la obra que incluya: Nombre del trabajador, nombre del patrón laboral, construcción en la que trabajaran, la afiliación vigente al IMSS de cada trabajador y patronal y constancia de tener resuelta su relación sindical. Las altas de trabajadores deberán notificarse con 24 horas de anticipación. También deberá reportarse las bajas de trabajadores con la mayor antelación posible.
  - d. Proveedores autorizados
  - e. Listado de maquinaria, materiales, equipos, herramientas, vehículos y cualquier otro bien que se ocupe en la obra.
  - f. Cualquier otra documentación que los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del respectivo Subcondominio considere pertinente.
2. Toda persona que ingrese al Condominio Cabo Norte y al respectivo Subcondominio, deberá estar asignado a una obra (responsable, contratista, trabajadores, proveedores, etc) y deberá portar en todo momento el gafete de identificación, en caso contrario deberá abandonar de inmediato el Condominio Cabo Norte
3. El acceso del personal, materiales, maquinaria y equipos al Condominio Cabo Norte y del respectivo Subcondominio, se realizará únicamente en los puntos y horarios autorizados en la **“Aprobación del proyecto de construcción”**.
4. Todo personal deberá portar el equipo de seguridad requeridas por las autoridades (casco, chaleco, zapato cerrado, etc.), en especial un chaleco de seguridad que identifique a la empresa en la que trabajan, dicho chaleco deberá ser registrado ante la administración del condominio previamente.
5. Deberán permitir la revisión que se realice al personal y vehículos al ingresar y salir del Condominio Cabo Norte
6. El horario autorizado para construcción de lunes a viernes es de 8:00 a 18:00 en horario de verano y de 8:00 a 17:00 en horario de invierno. Los sábados de 8:00 a 13:00. Los domingos está prohibido realizar actividades de construcción. También está prohibido realizar actividades de construcción los días inhábiles marcados por las leyes laborales y los días que por costumbre no se labore como son jueves y viernes de semana santa, así como martes de carnaval, entre otros. El Administrador del Condominio dará a conocer a través de la página web de Cabo Norte o por el medio de comunicación factible, las fechas y horarios en que no se puedan realizar actividades de construcción.
7. El límite de velocidad permitido es de 20 kilómetros por hora, debiendo respetar los señalamientos indicados
8. Cumplir con las disposiciones ambientales en general
9. Mantener limpio, el sitio de la obra y sacar del Condominio Cabo Norte la basura, escombros o cascajo que se genere en la obra y depositarla en los sitios autorizados por las autoridades
10. Mantener el sitio de la obra en orden, evitando prácticas que pongan en riesgo a las personas, ocupando bodegas para resguardo de materiales y lockers o vestidores para uso del personal, así como baños portátiles con el mantenimiento y limpieza en condiciones funcionales

11. Se deberá colocar malla ciclónica con cinta que bloquee la visual al interior de la construcción en todo su perímetro. El diseño de la cinta deberá ser autorizado previamente por la administración del condominio CABO NORTE. La malla deberá tener una altura de 2mts. La malla ciclónica deberá permanecer en perfecto estado hasta que finalice la obra.
12. El mantenimiento de la cara del buffer que da hacia el interior del macrolote es responsabilidad del propietario del macrolote y/o lote unifamiliar.
13. Para el ingreso de materiales solo está permitido camiones de 10 a 12 toneladas, teniendo en cuenta el área para la maniobra y circulación de los vehículos. Para camiones que excedan el peso mencionado se deberá utilizar la ruta de la maquinaria pesada que se establezca para ello.
14. Se deberán respetar todas las normativas del reglamento de construcción de la ciudad de Mérida, de la secretaria de trabajo y previsión social, del instituto mexicano del seguro social y cualquier otra disposición de las autoridades competentes.
15. En la entrada de cada construcción deberá colocarse un letrero visible cuyas medidas mínimas deberán ser de 1.00m x 1.00m conteniendo la siguiente información: (i)Nombre del desarrollo (ii)Empresa constructora responsable (iii) Nombre del responsable de la construcción (iv)Teléfonos de contacto (v) Número de registro de construcción
16. En todas las obras se deberá colocar los recipientes para basura necesarios con capacidad suficiente y acorde a con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen la basura a predios colindantes o la vía pública cumpliendo con las reglamentaciones existentes

Toda la información y en general la comunicación con los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del respectivo Subcondominio, deberá ser presentada por escrito debidamente firmado o de manera electrónica, desde y hacia las cuentas de correo debidamente registradas.

#### **Artículo 15. PROHIBICIONES EN EL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCION**

Queda estrictamente prohibido y sujeto a las penas que le impongan los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y/o del Subcondominio respectivo, lo siguiente:

1. Que el personal y bienes asignados de una obra, circule o permanezca fuera del área permitida para la construcción
2. El ingreso a cualquier persona con conducta sospechosa, con aliento alcohólico o que haya consumido cualquier sustancia que afecte su comportamiento
3. El ingreso de bebidas alcohólicas, enervantes, armas, material explosivo, flamable o cualquier sustancia o bien que pueda producir algún accidente o poner en riesgo la integridad de las personas
4. Queda estrictamente prohibido el acceso al personal de cualquier construcción que porte pantalones cortos, playera sin mangas, zapatos abiertos como sandalias huaraches, etc
5. Construir, utilizar o modificar cualquier área, instalación o bien de uso común, ya sea del Condominio Cabo Norte o del respectivo Subcondominio
6. Que el personal asignado a cualquier construcción haga uso de las área y bienes de uso común del Condominio Cabo Norte y del respectivo Subcondominio
7. Fuera del horario autorizado para la construcción, únicamente podrá permanecer una persona en el sitio de la obra, misma que deberá ser registrada ante la administración de cada Subcondominio y del condominio cabo norte.
8. Está prohibida la presencia de cualquier animal en el sitio de la obra
9. Se prohíbe hacer reparaciones de maquinaria, vehículos y cualquier otro bien en el sitio de la obra
10. Queda prohibido cualquier sonido con un volumen mayor a 72 decibles o que sea molesto para cualquier persona
11. Queda prohibido hacer fogatas en las construcciones

## Artículo 16. DE LA CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA

Una vez terminada la construcción, es indispensable que el propietario de la construcción obtenga por escrito la “**Constancia de terminación de obra**” autorizado por los órganos de gobierno del Condominio Cabo Norte y del Subcondominio respectivo, bajo los siguientes lineamientos:

1. Presentar la siguiente documentación y siempre sujeto a los lineamientos y disposiciones del Condominio Cabo Norte:
  - a. Plano de construcción original y modificaciones autorizadas
  - b. Plano Arquitectónico original y modificaciones autorizadas
  - c. Fotografías de frente y fachada
2. Fianza. Presentar fianza original para que los órganos de gobierno emitan la carta de liberación de Fianza.
3. Seguro de Responsabilidad Civil. Presentar seguro para que los órganos de gobierno emitan la carta de liberación de Seguro.
4. Aviso de Terminación de obra registrado ante las autoridades correspondientes
5. Aviso de Terminación de Obra emitido por el Instituto Mexicano de Seguro Social

Toda la información señalada deberá ser presentada con escrito debidamente firmado por el propietario de la construcción solicitando la constancia, y también de manera digital, en CD y por correo electrónico que en su caso se le notifique.

En caso de que la “**Constancia de terminación de obra**” no se tramite en su debido momento, no se permitirá la mudanza, ocupación, ingreso ni el registro de los usuarios o habitantes de las unidades de vivienda.

## Capítulo V. Sanciones

### Artículo 17. SANCIONES

El presente reglamento es de aplicación general y exclusiva a los sujetos y casos definidos previamente y el incumplimiento del mismo conlleva las siguientes sanciones:

- **-Amonestación :**  
amonestación por parte del departamento de control de obras del Administrador del Condominio o del Subcondominio cuando a criterio del mismo la falta haya sido menor.
- **-Suspensión:**  
La construcción que fuere iniciada dentro de un predio del desarrollo, sin haber sido aprobada en los términos del presente reglamento, recibirá un aviso de suspensión. También será motivo de suspensión el incumplimiento de lineamientos de construcción o la modificación del proyecto sin aprobación previa. En este caso, el administrador del Condominio o del Subcondominio notificará al propietario e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción. La suspensión se levantará una vez que el Administrador constate que se subsanaron las irregularidades observadas y cumplimiento a las sanciones que hayan procedido.
- **-Clausura:**  
Si la construcción recibiera aviso de suspensión y no hiciera caso de las indicaciones del Administrador del Condominio o del Subcondominio, esta dará aviso a las autoridades competentes para proceder a su clausura, indicando el motivo y la fecha del aviso de suspensión y clausura. Lo anterior, independientemente de las sanciones y multas a las que se haya hecho acreedor el infractor, con motivo de la aplicación de las leyes respectivas o de las Disposiciones del Condominio y/o del Subcondominio.
- **-Reposiciones:**

Todo daño ocasionado a la infraestructura de las áreas y bienes de uso común del condominio maestro CABO NORTE será reparado inmediatamente por el Administrador del condominio con cargo al responsable, ya sea de manera directa o a través de los órganos de gobierno del Subcondominio al que pertenezca. El propietario del macrolote o unidad de vivienda causante de dicho daño deberá pagar a la administración el importe correspondiente en un lapso no mayor de 8 días naturales, de lo contrario se le negará el acceso al desarrollo a todo su personal, maquinaria y materiales, y quedará obligado al pago de intereses moratorios que en su caso determine el Administrador del Condominio Cabo Norte.

# ENCABEZADO 1

Para empezar ahora mismo, pulse el texto de cualquier marcador de posición (como este, por ejemplo) y comience a escribir.

## ENCABEZADO 2

Vea y edite este documento con Word en su equipo, teléfono o tableta. Puede editar el texto, insertar contenido, como por ejemplo imágenes, formas o tablas, y guardar el documento cómodamente en la nube mientras trabaja con Word en cualquier dispositivo Windows, Mac, Android o iOS.

*“Cita”*

Utilice los estilos para dar formato a los documentos de Word en un momento:

- Por ejemplo, este texto usa el estilo Lista con viñetas.
- Vaya al grupo Estilos, que encontrará en la pestaña Inicio de la cinta de opciones, para aplicar el formato que desee con una sola pulsación.