

DESARROLLO PRADERAS DEL MAYAB

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

Disposiciones Generales.

ARTICULO 1.- Las disposiciones del presente REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN, regirán para todos los propietarios o/y ocupantes de PRADERAS DEL MAYAB, para realizar construcciones, ampliaciones y/o modificaciones de construcción. Las disposiciones de este REGLAMENTO son complementarias a las establecidas por el Gobierno Federal, Gobierno Estatal y del Municipio de Conkal, Yucatán, y en caso de que para la interpretación del mismo sea necesario, nos apegaremos al Reglamento del Municipio de Mérida, Yucatán, en materia de construcción y uso de suelo.

Las normas Arquitectónicas y los criterios de diseño que vigilara el Comité de Arquitectura del Condominio, deberán ser tomadas en cuenta por cada propietario, como medio para colaborar en la protección y conservación de imagen del lugar

ARTICULO 2.- Están obligados al cumplimiento de este Reglamento todos los propietarios del condominio **PRADERAS DEL MAYAB**, es decir, los ocupantes de la unidad de propiedad exclusiva por cualquier título legal quedan obligados a cumplir con todas las resoluciones que adopte el desarrollador, con las reservas de derecho que mantienen las disposiciones vigentes del Ayuntamiento de Conkal en la construcción, reparación, ampliación y conservación del predio y las construcciones.

ARTICULO 3.- En apoyo y complemento al Artículo que antecede, todo condómino, por el simple hecho de adquirir una unidad de propiedad exclusiva dentro de este desarrollo inmobiliario, acepta también adherirse, cumplir y respetar, en bien de la integración y ordenamiento urbanístico, arquitectónico y ecológico del condominio, el presente REGLAMENTO, el cual emana y forma parte integral del REGLAMENTO del condominio PRADERAS DEL MAYAB, que es el instrumento rector del citado desarrollo.

ARTÍCULO 4.- El presente REGLAMENTO será aplicable a aquel o aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, proyectos, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, cuidado y manejo de las especies vegetales, dentro del condominio PRADERAS DEL MAYAB.

ARTÍCULO 5.- No se podrá realizar ninguna, construcción, ampliación, bardeado o modificación en las unidades de propiedad exclusiva, sin contar con la respectiva autorización del proyecto por parte de la persona designada por el Comité de Arquitectura o por el desarrollador para tal efecto.

ARTICULO 6.- El uso único autorizado para los predios de propiedad particular es la construcción de residencias cuyo uso será únicamente como Casa Habitación Unifamiliar, exceptuando únicamente los dos lotes comerciales, que tienen frente a la carretera Federal Mérida – Chicxulub Puerto, y de acuerdo al uso de suelo (áreas para construcción) que se señalan en el plano de lotificación y en el plano de cada lote en lo particular, que forma parte de la escritura de cada lote, autorizado en su inicio por el Ing. Fernando J. Vega López De Llergo, y cuando quede legalmente nombrado, por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO. Los usos para áreas Comunes son: vías de comunicación interna, usos recreativos e instalaciones de servicio para el condominio, como la caseta del vigilante, la casa del velador y las instalaciones eléctricas, de teléfonos, etc.

Con objeto de preservar el destino del suelo autorizado, como ocupación de predios, el aspecto de las construcciones, el paisaje y la conservación de la vegetación se establece el nombramiento del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, quien actuará, de común acuerdo con la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Conkal, Yucatán.

ARTICULO 7.- Queda estrictamente prohibido la subdivisión de los lotes de propiedad exclusiva unifamiliares, por lo que ninguno de los lotes que integran el desarrollo, será susceptible de ser subdivididos en ninguna fracción o cualquiera otra forma que altere o modifique el uso de suelo

ARTÍCULO 8.- Para la obtención de la carta de aprobación de proyecto para la construcción por parte de la Administración del condominio se procederá como sigue:

- 1.- Obtener de la Administración de la constancia de No adeudo de cuotas de mantenimiento. El predio deberá estar debidamente escriturado.
- 2.- Proporcionar a la persona designada para la revisión del proyecto, la carta de no adeudo y los planos arquitectónicos del inmueble a construir, mismos que se revisarán conforme los estatutos del presente reglamento. Quien revise deberá emitir, de haberlas, las observaciones y adecuaciones necesarias para cumplir con este reglamento, en un plazo no mayor a 5 días hábiles.

La revisión del Proyecto se hace por parte de un profesionista independiente del condominio, por lo que se establecerá una cuota por revisión, misma que tendrá que ser pagada por el interesado en construir para que le sea revisado su proyecto.

- 3.- Una vez que se cumplan con las observaciones del Proyecto, se emitirá dentro de un plazo de 3 días hábiles la carta de Anuencia.

4.- Se presentará la solicitud de “Revisión y Carta de Anuencia”, acompañada de los siguientes documentos:

- Planta arquitectónica,
- Fachadas y cortes indicando nivel de banqueta o pavimento, altura máxima de construcción, niveles (2), localización de tinacos, tendederos, techos inclinados y biodigestor.
- Los planos deberán llevar el número de lote, nombre del Propietario y nombre del responsable de la obra

CON MOTIVO DE LA CONSTRUCCIÓN O REMODELACIÓN DE OBRA QUE SE LLEVE A CABO EN PRADERAS DEL MAYAB, HAGO DE SU CONOCIMIENTO LA REGLAMENTACIÓN A LA QUE DEBERÁN APEGARSE:

LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 9.- Es obligación y responsabilidad de cada propietario el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que este REGLAMENTO Y LA LEY establecen.

Corresponde al ADMINISTRADOR coadyuvar con la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Conkal o en su caso del Municipio de Mérida, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del desarrollo;

L1.- El horario de trabajo del personal de obra, supervisores, carga y descarga de vehículos, material, maquinaria, objetos o sustancias relacionados con la construcción será de las 8:00 horas a las 17:00 horas de lunes a viernes. Después de ese horario todos deberán haberse retirado. Y de 9:00 a 13:00 horas, los sábados. Los domingos y días festivos no se podrá realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al condominio.

Al solicitar el acceso para la entrega y/o retiro de materiales, se deberá presentar al personal de vigilancia la documentación que acredite el tipo de material, cantidades de este, dirección y persona que recibe.

L2.- Todo el personal de obra deberá contar con identificación oficial y registrarse tanto al acceso como a la salida del conjunto, asimismo es obligatorio el uso de casco, chaleco y el equipo de protección personal necesario de acuerdo a las actividades a realizar como se indique en las normas y o reglamentos de seguridad vigentes en la República Mexicana, para cualquier persona que se encuentre dentro del predio de una obra en proceso de construcción. El responsable de la obra deberá proporcionar una lista semanal de personas, acompañada de las altas del IMSS de cada persona que labore en la obra.

La vigilancia podrá revisar los bultos o bolsas del personal en entrada y/o salida.

L3.- Es importante, con anticipación, hacer del conocimiento del personal de vigilancia de todas aquellas personas particulares que visiten la obra, deberán estar acompañadas por el representante de la obra o el dueño del lote.

Las autoridades que visiten los trabajos para realizar inspecciones o verificaciones de permisos y altas tendrán libre acceso, durante los horarios establecidos en el lineamiento L1.

L4.-Durante la construcción o remodelación de algún predio no se permitirá que pernocten en el mismo los trabajadores de una obra, a excepción del velador o vigilante de la misma. El Administrador del CONDOMINIO, podrá otorgar autorización al efecto de que los trabajadores de una obra pernocten en la misma siempre y cuando el responsable de la obra o el condómino de la misma se responsabilice por éstos de no abandonar los límites de la misma obra y a conservar el decoro y a respetar a los demás CONDÓMINOS, ocupantes y visitantes.

L5. - Los predios en donde se realiza construcción deberán limitarse en el frente con la vía de circulación vehicular, sin dañar la misma por medio de una cerca de 1.50 m., de alto y acceso controlado ubicado a 1 metro del asfalto. Para los casos de días festivos, fines de semana o que la obra sea suspendida deberá cerrar el acceso anteriormente mencionado.

L6.- No podrá establecerse bodega, caseta de vigilancia, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, etc., en las aceras, vías de circulación o en propiedades privadas colindantes para la realización de su construcción o adaptación.

L7.- Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo horas de trabajo, descanso y alimentos.

L8.- Es obligación del propietario que efectúe cualquier obra dentro de su inmueble, proporcionar servicio sanitario para el personal que labore en la ejecución de los trabajos. En caso de utilizar baños móviles deberán ser ubicados dentro de la propiedad preferentemente al fondo de la unidad en que se esté llevando a cabo la construcción.

L9.- Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales o preparación de mezclas, morteros o concretos sobre las calles, banquetas y pavimentos. Los daños que sufran el pavimento o las banquetas originados por y/o durante la construcción de una obra o la ejecución de la misma serán reparados por cuenta del CONDÓMINO del predio en cuestión, debiendo ser restituidas exactamente igual a su estado original, a satisfacción del Administrador del CONDOMINIO y de la Desarrolladora, sin perjuicio de que el Administrador podrá contratar su reparación, y su costo será cubierto por el CONDÓMINO responsable.

L10.- El material, maquinaria o herramientas que utilicen estarán bajo su responsabilidad y dentro de sus propiedades (no podrán estar sobre la acera o vías de circulación).

L11.- Deberá quedar limpio diariamente al final de su jornada, el frente de su unidad privativa, los linderos con las otras propiedades, así como la calle y acera, en caso de

que el Administrador General tenga que resolver esta problemática, la realizara por cuenta del propietario del lote de que se trate.

L12. Cualquier daño causado a las banquetas, guarniciones, o pavimento de las vías de circulación interior durante la construcción o ejecución de las obras serán reparados inmediatamente bajo su responsabilidad y costo.

L13. Cuando para la ejecución de la obra se haga indispensable el uso de vehículos, maquinaria, objetos o sustancias que por alguna razón puedan provocar daños y perjuicios a terceros y a los bienes comunes o privados del CONDOMINIO, el condómino deberá cubrir cualquier daño ocasionado al CONDOMINIO o a un tercero.

L14. Los vehículos que transporten materiales e ingresen al conjunto inmobiliario deberán hacerlo por la vía más corta hasta el predio en construcción y regresarán por el mismo camino. Restos de materiales vertidos en las vías de circulación interior durante el recorrido deberán ser retirados inmediatamente.

L15. Queda estrictamente prohibido contar con puertas y ventanas orientadas hacia los lotes colindantes de manera lateral. Esto con el único propósito de preservar la privacidad de los demás propietarios.

L6. No deberán permitir la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.

L17. En caso de que se construyan albercas en cualesquiera de las unidades de propiedad exclusiva de los CONDÓMINOS, cada condómino, sus inquilinos u ocupantes, deberán realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para la carga, así como las de descarga de su alberca, en el entendido que si lo hace mediante la perforación de pozos, queda bajo su estricta responsabilidad el contar u obtener los permisos necesarios de cualquier autoridad competente. Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar al Administrador del CONDOMINIO un proyecto para su aprobación, pudiendo aquel evaluar, autorizar o negar el proyecto con el apoyo del Comité de Arquitectura. Las excavaciones de albercas particulares deberán respetar las restricciones y por ningún motivo podrán estar a menos de 2 metros de cualquier colindancia. En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para aguas, éstos deberán colocarse a una altura máxima de 4 metros arriba del mueble sanitario más alto, y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

L18. Respecto a los ordenamientos ecológicos, el CONDOMINIO observará lo siguiente:

a) En áreas y bienes de uso común y unidades de propiedad exclusiva está estrictamente prohibida la tala de árboles, esta restricción también se refiere a la tala o poda de árboles o arbustos durante la construcción para ser usados como materiales de obra o de combustión.

b) El proyecto arquitectónico deberá buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas.

c) Con el objeto de evitar la presencia de plagas que pueden afectar los pastos, áreas verdes, tanto exclusivas como de áreas y bienes de uso común, se deberán respetar los lineamientos indicados en el artículo 11 del presente reglamento.

L19. Los condóminos y ocupantes deberán conservar las fachadas con buena apariencia, pintadas con buena calidad, y las áreas ajardinadas en buen estado. Los condóminos tienen la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento y administración ya sean ordinarias y/o extraordinarias que se determine por la Desarrolladora o la Asamblea de Condóminos correspondiente, desde el momento en que adquiera su unidad de propiedad exclusiva o suscriba la obligación de adquirirlo. Las cuotas de mantenimiento serán obligatorias para todos los condóminos, independientemente de que hayan construido o no en su predio

Límites de colindancia para las áreas techadas:

- Al frente: Sólo se podrá techar cochera, el resto de la construcción podrá comenzar desde 3 metros a partir del límite del terreno por el lado frontal
- Atrás: 3 metros sin construcción
- Pasillo lateral por definir de acuerdo con la orientación del lote: 1 metro sin construcción

Límite de **altura será de 8 metros**

En caso de contar con tanques, equipos o tinacos en azotea, deberán ser rodeados por muretes para evitar la vista de estos.

ARTÍCULO 10.- Los límites enumerados son dentro del área privativa del lote. Queda estrictamente prohibido construir o utilizar las áreas comunes.

ARTICULO 11.- Las bardas laterales de los predios podrán ser de materiales sólidos hasta una altura de 2.50 metros a nivel de banqueteta. También se podrán instalar elementos transparentes (como malla ciclónica verde) los cuales deberán ser acondicionados de tal forma que sean cubiertos con vegetación.

1. Es responsabilidad del propietario realizar todos los trámites que sean requeridos por las autoridades municipales correspondientes para la realización del proyecto.
2. Por disposición de la secretaria de desarrollo urbano y medio ambiente, debe evitarse establecer especies como:
 - Almendro (terminalia cattapa)
 - Tulipán africano (spathodea campanulata)
 - Ciprés (casuarina equisetifolia)
 - Flamboyán (delonix regia)
 - Cañafístula (cassia grandis)
 - Lluvia de oro (cassia fistula)
 - Laurel (ficus benjamina)
 - Higo (ficus carica)
 - Árbol de hule (ficus elástica)
 - Monedita (ficus pumila)
 - Laurel de la india (ficus retusa) (ficus religiosa)

Así mismo no se permite la siembra de palmeras y frutales introducidos como el cocotero y los cítricos.

Multas y Penalidades

ARTÍCULO 12.- La violación a las disposiciones de los artículos señalados en este REGLAMENTO, implicara, el resarcimiento de los daños y perjuicios respectivos, la aplicación de las consecuencias legales y la aplicación de las penas convencionales compensatorias que se establecen en este REGLAMENTO del condominio PRADERAS DEL MAYAB.

- A. Por dejar materiales, escombros o basura en terrenos colindantes o de uso común. Se recogerán por parte de la administración del condominio. El costo de esto más una multa que en su total será el equivalente al doble del costo del retiro, deberá ser pagado a la Administración del Condominio por parte del propietario del inmueble dentro de los 7 días siguientes a haber sido notificado.
- B. Por el incumplimiento de los lineamientos serán objeto de una amonestación, después de la primera amonestación, la obra quedará suspendida, hasta su cumplimiento.

Revisión y autorización de proyectos.

Antes de tramitar los permisos de construcción por parte del municipio, se deberá tener la Carta de Anuencia.

NO SE PODRÁ INICIAR LA CONSTRUCCIÓN SIN LA CARTA DE ANUENCIA Y EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO.