

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y ARQUITECTURA PARA UNIDADES DE
PROPIEDAD PRIVATIVA CON USO DE SUELO HABITACIONAL UNIFAMILAR DEL
CONDominio

LA RESERVA

INIDICE

1. Características generales del condominio
2. Definiciones y términos
3. Disposiciones generales
4. Servicios Urbanos Condominales
5. Del comité de construcción y arquitectura
6. Del uso de suelo
7. Subdivisiones
8. Restricciones
9. Del proyecto arquitectónico presentado por los propietarios de las unidades de propiedad privativa
 - 9.1 De la casa habitación
 - 9.2 Arquitectura del paisaje y reforestación
 - 9.3 Disposiciones sobre bardas
 - 9.4 De la instalación eléctrica
 - 9.5 De la instalación hidráulica
 - 9.6 Del tratamiento y descargas de aguas jabonosas y residuales
 - 9.7 De la instalación telefónica
10. Acerca de las paletas de colores y vegetal
11. Revisión y autorización de proyectos
12. Lineamientos para la aprobación de proyectos
13. De las responsabilidades legales
14. Protección y normas de construcción
15. Finanzas y seguro de responsabilidad Civil
16. Normatividad del impacto urbano
17. Vialidades y acceso a las unidades de propiedad privativa
18. Ampliaciones y terminación de las obras en construcción
19. Sanciones

Anexos

1. Criterio de densidad de construcción con uso de suelo habitacional
2. Criterio de alturas de construcción en unidades de propiedad privativa de uso habitacional unifamiliar
3. Criterio de restricciones dentro de unidades de propiedad privativa con uso de suelo unifamiliar
4. Criterio de estacionar en las edificaciones
5. Criterio de carga de energía eléctrica
6. Paleta de colores
7. Paleta Vegetal

1. Características Generales del condominio

Las principales características del condominio La Reserva se relacionan en forma enunciativa, más no limitativa, a continuación:

La Reserva es un desarrollo inmobiliario desplantado en un predio con una superficie aproximada de 40 hectáreas. El desarrollo cuenta con diez áreas privativas con una superficie conjunta aproximada de doscientos ochenta y cinco mil metros cuadrados privativos, identificados con las letras del alfabeto que van de la A a la J. Precedidas por la altura R que están divididas en 433 lotes o Unidades de Propiedad privativa.

Con áreas comunes con una superficie aproximada de 47,000 m² de áreas verdes, banquetas 20,500 y vialidades de 46,500 sumando un total aproximado de 114,000 m² de áreas comunes.

Todas las unidades de Propiedad Privativa están diferenciadas entre si de acuerdo a sus características propias y se aprovecharán únicamente conforme al uso que se les ha definido.

En el condominio La Reserva, a lo largo de todo el perímetro exterior de la poligonal, existirá una barda perimetral de hasta 2.50 a 3.00 metros de altura, misma que es de propiedad común del condominio La Reserva y no podrá ser modificada.

El condominio La Reserva establece el señalamiento horizontal y vertical de medidas informativas, preventivas y restrictivas a través de elementos auto soportados y pintados en pavimento, así como la nomenclatura de vialidades, parques y glorietas, en general de las áreas privativas y comunes que componen este Condominio.

Las vialidades existentes son primarias, secundarias y terciarias, contando, estas últimas, con retorno en su parte final.

Para efectos de identificación, los documentos en los cuales obran los diferentes aspectos sobre áreas y servicios condominales descritos se encuentran a disposición de propietarios en las oficinas del Administrador General.

2. Definiciones y Términos

Para fines de identificación y conocimiento de los diversos términos, nombres y órganos de gobierno instituciones y otros factores que se nombran dentro de este documento se señalan las siguientes definiciones

- a. **Administración General.-** Es la persona o personas designadas por la Asamblea General del Condominio La Reserva para realizar la función que la ley establece.
- b. **Arquitecto, Constructor y/o responsables de obra o diseño.-** Es el profesional que interviene en el Desarrollo del proyecto y/o ejecución de la obra por mandato de cada Condominio Propietario

- c. **Autoridad competente.-** Toda Institución Gubernamental a nivel Federal Estatal o Local, que tenga competencia para evaluar, aprobar, autorizar o sancionar una obra o acción dentro del Condominio La Reserva.
- d. **Condominio.-** Es la unidad en condominio principal y base de la cual emanan todas y cada una de las Propiedades Privativa y comunes del interior del Condominio La Reserva.
- e. **Comité de construcción y arquitectura del Condominio La Reserva.-** Es el órgano de gobierno designado por la Asamblea General del condominio La Reserva, y/o el Comité de Vigilancia del Condominio La Reserva, quien se encarga de revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obra nueva o modificación de cada una de las edificaciones y del espacio urbano llevado a cabo dentro del Condominio La Reserva.
- f. **Comité de vigilancia del Condominio.-** Es el órgano de gobierno nombrado por la Asamblea General del Condominio, el cual se encarga de vigilar el cumplimiento de los reglamentos que lo rigen, de acuerdo con la ley.
- g. **Condominio La Reserva.-** Condominio con superficie aproximada de 400,000 m² (cuatrocientos mil metros cuadrados) ubicado a 1.8 km de la carretera Mérida – Conkal en el km 7.8, Municipio de Conkal, estado de Yucatán.
- h. **COS.-** Coeficiente de Ocupación del Suelo. Es un factor numérico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación dentro de un lote determinado, expresada en un porcentaje de la superficie total de la Unidad de Propiedad Privativa. La construcción incluye todo tipo de obras realizadas en contacto directo con el terreno natural, tales como el área de desplante de la edificación, terrazas y patios. Su aplicación a proyecto es: $\text{Área máxima de desplante} = \text{área total de lote} \times \text{COS}$. La piscina no computa para el área de COS
- i. **CUS.-** El Coeficiente de Urbanización del suelo. Es un factor numérico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación dentro de un lote determinado, expresada en un porcentaje de la superficie total de la Unidad de Propiedad Privativa. La edificación comprende la totalidad de las áreas cubiertas, incluyendo los espesores de muros perimetrales, pórticos, verandas y balcones. Su aplicación al proyecto es : $\text{Superficie máxima a construir} = \text{área total del lote} \times \text{CUS}$
- j. **Desarrollo.-** Es la identificación del Condominio denominado La Reserva
- k. **Impacto Ambiental.-** Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.
- l. **INAH.-** Instituto Nacional de Antropología e Historia, es la autoridad que se encarga del rescate, conservación, restauración y protección de los vestigios arqueológicos de México.
- m. **Lecho de absorción.-** Zanja rellena de grava y arena provista de un sistema de tuberías de drenaje empleadas para absorber y distribuir el efluente proveniente de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
- n. **Manifestación de Impacto Ambiental (MIA).-** Documento mediante el cual se da a conocer con base en estudios, el impacto ambiental

significativo y potencial que generaría una obra o actividad específica, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

- o. **Condómino Propietario.-** Es el Adquiriente de cualquier Unidad de Propiedad Privativa dentro del Condominio La Reserva. Es decir, la persona física o moral, distinta a la inmobiliaria, con capacidad para celebrar con esta, uno o varios contratos traslativos de dominio, de uso o de depósito y adquirir los derechos correspondientes al uso, disfrute y/o aprovechamiento sobre una o varias de las unidades de Propiedad Privativas que integran La Reserva. Para los efectos de aplicación de este Reglamento, igualmente se identificará y denominará “Condómino Propietario”, al representante legal de este, al usufructuario o tenedor de los derechos y/o beneficios de él, así como a la persona o personas que por orden y cuenta de él realicen trámites o gestionen los intereses de éste, ya sea ante las autoridades y/o ante la inmobiliaria.
- p. **Restricciones.-** Son las superficies dentro de una Unidad de Propiedad Privativa en las cuales las acciones de construcción quedan restringidas o condicionadas. Esta superficie se establece indicando las distancias de los límites de propiedad al inicio permitible de la construcción.
- q. **Restricciones de la Unidad de propiedad Privativa.-** Son las superficies y/o elementos, constitutivos dentro de una Unidad de Propiedad Privativa en las cuales las acciones de construcción están prohibidos o limitados. Las restricciones particulares o probadas de cada Lote, prevalecerán siempre sobre las generales especificadas en este Reglamento.
- r. **Restricción Frontal.-** Es la superficie que da frente a la vía de acceso a cada Unidad de Propiedad Privativa. En esta superficie se permitirá únicamente la construcción de las huellas de acceso peatonales y vehiculares.
- s. **Restricciones Laterales.-** Son las que coincidan con las Unidades de Propiedad Privativa vecinas.
- t. **Restricción Posterior.-** Es la que se ubica en la parte posterior de una Unidad de Propiedad Privativa, ya sea colindando con otra Unidad Privativa Vecina, con vialidad, con área verde, con parque, andadores, barda perimetral o cualquier otra obra.
- u. **Tabla de uso del suelo COS y CUS.-** Es la tabla de uso de suelo, COS y CUS Tabla 1-A que indica la superficie, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), tipo de uso de suelo ya sea habitacional unifamiliar, de cada una de las Unidades de Propiedad Privativa incluidos dentro de la poligonal de La Reserva “Desarrollo Residencial”
- v. **Unidad de Propiedad Privativa.-** Área de Terreno Privativo ubicada dentro del Condominio La Reserva, delimitado por las medidas y colindancias que se indican en el contrato de compraventa.
- w. **Visitante.-** Es la persona invitada por cualquiera de los propietarios condóminos residentes del Condominio La Reserva.

3. Disposiciones Generales.

ARTICULO 1.- Las disposiciones de este Reglamento y las normas arquitectónicas, así como los criterios de diseño que emita el comité de Construcción y Arquitectura del Condominio, se aplican a las construcciones que se realicen en las Unidades de Propiedad Privativas con uso unifamiliar que constituyen el Condominio La Reserva. El Desarrollador y el Comité de Construcción y Arquitectura son las únicas personas autorizadas a realizar modificaciones al presente reglamento en autorización mancomunada.

ARTICULO 2.- Están obligados al cumplimiento de este Reglamento todos los Condóminos Propietarios de Unidades de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva que lo integran, así como todos los trabajadores que laboren en las construcciones del Condominio La Reserva.

ARTICULO 3.- Los Condóminos Propietarios que se mencionan en el Artículo 2, por el solo hecho de adquirir una unidad de Propiedad Privativa dentro del Condominio, reconocen su obligación de cumplir y respetar el presente Reglamento, que se emite y forma parte integral del presente Reglamento de Condominio La Reserva, que es el instrumento rector del citado Desarrollo.

ARTICULO 4.- El presente Reglamento será aplicable a todas aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, proyectos, construcciones, ampliaciones, remodelaciones de las construcciones existentes o por construir, así como el cuidado y manejo de las especies vegetales y animales, dentro del Condominio La Reserva.

ARTICULO 5.- No se podrá realizar ninguna construcción, ampliación o modificación en las Unidades de Propiedad Privativa, sin contar con la respectiva autorización de proyecto por parte del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio.

ARTICULO 6.- Para cuidar la forestación de La Reserva, en sus distintas etapas de desarrollo, es requisito que cada Unidad de Propiedad Privativa, en el momento de su construcción, haga un inventario de la flora de su área.

4. Servicios Urbanos Condominales.

ARTICULO 7.- El Desarrollo cuenta con servicios urbanos condominales de vialidades, calles, avenidas pavimentadas, guarniciones, banquetas, red eléctrica, suministro y almacenamiento de agua clorada, red de alumbrado de áreas comunes y otros servicios complementarios de recolección de basura, vigilancia, jardinería y riego de áreas verdes.

5. Del Comité de construcción y arquitectura

ARTICULO 8.- En los términos del Reglamento del Condominio, el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio es el encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

ARTICULO 9.- Para cumplir el objetivo del comité de Construcción y Arquitectura, el propio Comité realizará una recisión del Proyecto Arquitectónico, a los documentos de autorización por parte de la autoridad municipal y de las finanzas requeridas. En suma revisará toda la información requerida para poder iniciar los trabajos de construcción.

ARTICULO 10.- El Comité de Construcción y Arquitectura emitirá la Carta de inicio de los trabajos de Construcción una vez que se tengan a satisfacción los planos y documentos especificados.

ARTICULO 11.- Los integrantes del Comité serán dos o tres personas con título profesional como Ingenieros Civiles o Arquitectos, experiencia en construcción y diseño arquitectónico para ser asesores, cuyos servicios podrán ser remunerados económicamente. Adicionalmente dos o tres condóminos Propietarios podrán formar parte del comité de Construcción y Arquitectura del Condominio.

ARTICULO 12.- Hasta en tanto se integre el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, el Desarrollador del Régimen de condominio será el único responsable de la aplicación del presente Reglamento y por consecuencia de emitir las autorizaciones e imponer las sanciones correspondientes.

ARTICULO 13.- La Asamblea General del Condominio y el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva deberán velar por el cumplimiento del presente Reglamento, en todo momento, conservar física y visualmente, la amplitud de las avenidas principales y de todas las vialidades interiores así como la de los accesos, andadores , parques, pistas aeróbicas, glorietas, calles transversales, estacionamientos y todas aquellas áreas que no correspondan estrictamente a las de la superficie privativa de cada unidad de uso habitacional.

ARTICULO 14.- Corresponde al Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva:

- 1.- Coadyuvar con la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Mérida, en todo lo relacionado a las construcciones que se realicen dentro del Condominio.
- 2.- Revisar y otorgar el Visto Bueno a los proyectos para construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro de las Unidades de Propiedad Privativa del condominio La Reserva.
- 3.- En cualquier etapa de la construcción, vigilar que los propietarios construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por él como por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y Privados del Municipio de Mérida.

6. Del uso de Suelo

ARTICULO 15.- De conformidad con lo establecido en la Escritura del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio La Reserva, el uso de suelo para Unidades de Propiedad Privativa del Condominio será habitacional Unifamiliar, por lo que esta prohibido subdividir en un lote.

ARTICULO 16.- Según lo dispuesto en la Escritura del Régimen de Propiedad del Condominio cada unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva, tiene asignado su densidad máxima de construcción, expresada por las relaciones COS y CUS

ARTICULO 17.- Todas las Construcciones que se lleven a cabo dentro del Condominio La Reserva tendrán que ajustarse a las especificaciones tanto de uso como de porcentajes permitidos en el Reglamento y en los Anexos del mismo, Anexos 1,2,3,4,5 y 6.

ARTICULO 18.- A continuación se encuentra especificada la superficie, el COS, el CUS, y el tipo de uso de suelo para cada Unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S) MÁXIMO	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S) MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA AJARDINADA
60%	40%	25%

ARTICULO 19.- Se deben respetar los parámetros COS y CUS en todos los diseños de obras por construir en cualquier Unidad de Propiedad Privativa, de no ser así el Comité de Construcción y Arquitectura no los aprobará.

ARTICULO 20.- Con anterioridad al inicio de cualquier proyecto de edificación en una Unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva, el propietario solicitará al Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio la verificación física del lote, así como su localización, y deberá ratificar los coeficientes aplicables a dicha Unidad.

ARTICULO 21.- Para la aprobación de la extensión a la superficie original de la unidad, la ampliación del COS o del CUS asignado, el comité de Construcción y Arquitectura deberá verificar que se trate de un propietario de más de dos o más unidades de Propiedad Privativa contigua.

ARTICULO 22.- Cualquier ampliación o modificación que algún Condómino Propietario o su encargado de obra pretenda realizar o considere que tiene la necesidad de realizar en el futuro solo podrán ser llevadas a cabo dentro de los límites autorizados y respetando en todo momento el COS y CUS designado para su unidad de Propiedad Privativa en particular.

7. Subdivisiones

ARTICULO 23.- En el Condominio La Reserva se considera que las Unidades de Propiedad Privativa tienen uso unifamiliar habitacional por lo que queda estrictamente prohibida su subdivisión.

8. Restricciones

ARTICULO 24.- En el Condominio La Reserva están estipuladas para cada Unidad de Propiedad Privativa diferentes restricciones para la construcción, que deberán ser respetadas sin modificar o invadir su carácter o distribución.

Estas restricciones son tanto laterales, como frontales y Posteriores y quedan definidas para cada Unidad de Propiedad Privativa en el anexo 7 de este Reglamento y en las memorias descriptivas del régimen de Condominio de la Reserva. Cada Unidad de Propiedad Privativa tiene diferentes dimensiones en sus restricciones de acuerdo a su tamaño y propiedades.

a.- Restricción frontal.- quedará sujeta en cada caso a los planos individuales de Cada Unidad de Propiedad Privativa a partir de la parte frontal de la vialidad a 6 metros de remetimiento, de los cuales 1 metro solo se permitirán accesos no cubiertos y en los 5 metros restantes se permitirán construcciones no habitables. En la parte frontal no podrán ser construidas bardas, ni muros divisorios, ni portones.

b.- Restricciones laterales.- Estas restricciones están especificadas en las memorias descriptivas y documentos del Régimen de Condominio. En esta zona solo podrán construirse andadores peatonales.

c.- Restricción posterior.- Esta restricción esta especificada en el Anexo 7 del Reglamento de Condominio La Reserva. En esta área solo se permitirá la construcción de piscinas al aire libre.

ARTICULO 25.- Para aquellas Unidades de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva que tengan un uso de suelo al de Habitacional Unifamiliar, el comité de Construcción y Arquitectura y el Desarrollador definirán las restricciones propias de Cada Unidad dependiendo de sus características.

ARTICULO 26.- En el área que comprenden las franjas de restricción de cada una de las Unidades de Propiedad Privativa no podrá existir construcción o estructura

alguna. Cualquier alero, volado, balcón, marquesina, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de construcción será considerado construcción , no será autorizado y tendrá que ser demolido en caso de haber ignorado esta restricción.

9. Del Proyecto Arquitectónico Presentado por los propietarios de las Unidades de Propiedad Privativa

9.1 De la casa Habitación

ARTICULO 27.- Con anterioridad al inicio de cualquier proyecto o trabajo a realizar en alguna de las Unidades de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva, todo Condómino Propietario o la persona designada como responsable de la Obra o diseño, Deberá presentar los planos y físicos de la Unidad correspondiente ante el Comité de Construcción y Arquitectura. Estos documentos deberán incluir:

- a.- Planos arquitectónicos, de acabados, hidrosanitario y lo dispuesto en el documento para revisión de proyecto.
- b.- Levantamiento de árboles cuyo tronco tenga un grosor que mida mínimo 10.16 cm (4") o más.
- c.- plano que indique los escurrimientos pluviales que tenga el terreno de forma natural.
- d.- plano indicando las pendientes existentes.

ARTICULO 28.- El condominio La Reserva tiene una topografía sensiblemente horizontal y debe ser respetado en los proyectos que se presenten. Por lo que debe eliminarse de todo proyecto las excavaciones (a excepción de sótanos), ni muros de contención ni rellenos que pretendan cambiar esta topografía.

ARTICULO 29.- Deben respetarse las restricciones existentes para cada unidad de Propiedad Privativa por lo que no se permitirá ninguna construcción o volado que sobresalga del alineamiento de Unidad ni sobre la vía pública, ni sobre las restricciones.

ARTICULO 30.- Todos los muros o bardas que se construyan sobre la colindancia de la Unidad de Propiedad Privativa deberán quedar totalmente terminados por ambas caras, incluyendo acabado y pintura. Por lo que no debe quedar con el tabique o material de construcción aparente.

ARTICULO 31.- Las Unidades de Propiedad Privativa que tengan colindancia con la barda perimetral del Condominio La Reserva, deben considerar que la Barda perimetral es propiedad del Condominio La Reserva, por lo que el Condómino Propietario no podrá apoyar ninguna estructura o elemento constructivo sobre la barda perimetral, o bien demolerla para ingreso de maquinaria, esto queda completamente prohibido.

ARTICULO 32.- En cuanto a la construcción de albercas en cualquier Unidad de Propiedad Privativa, será responsabilidad del condómino Propietario será el responsable de realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para realizar el llenado de la misma, en el entendido que no está permitida la perforación de pozo dentro del Condominio La Reserva, en caso de ser necesario se requerirá una autorización de la autoridad competente y evaluada por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

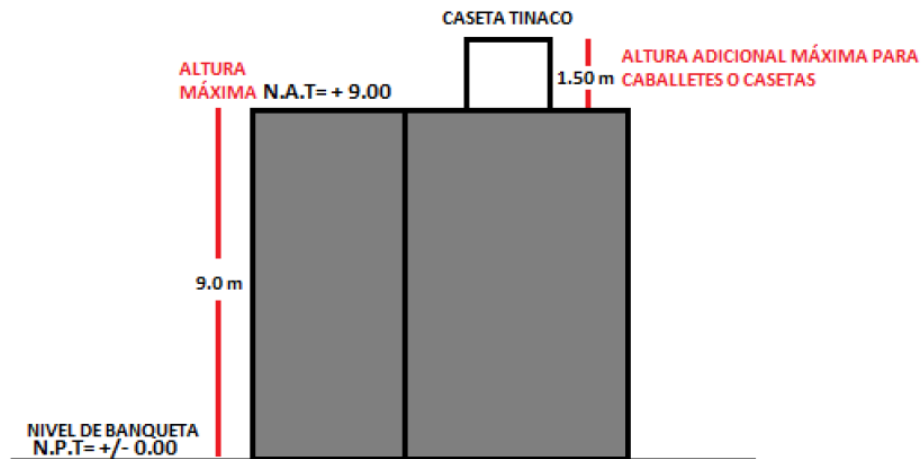
ARTICULO 33.- Para la construcción de canchas deportivas dentro de las Unidades de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva se requerirá una autorización del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 34.- Queda establecido respecto a la iluminación eléctrica de cada Unidad de Propiedad Privativa del condominio La Reserva lo siguiente:

- a.- Toda iluminación que se pretenda instalar en el exterior de cualquier construcción en la Unidad de Propiedad Privativa deberá ser autorizada por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.
- b.- La normativa en cuanto a los criterios de iluminación que regirá en el Condominio La Reserva deberá ser de diseño conservador, indirecta, direccional y de tamaño pequeño. Deberá estar dirigida a la construcción para minimizar los reflejos a las Unidades vecinas o en las áreas comunes.
- d.- quedan prohibidas las luminarias colocadas en los techos o en la fachada, así como tampoco está permitido el uso de luces de neón, fluorescentes o de vapor de mercurio.

ARTICULO 35.- El Condómino Propietario o el responsable de diseño y obra deberán procurar en el diseño de los proyectos que la construcción de muros y techos puedan ser usados con el objetivo de dar movimiento e integración al entorno natural, tratando de no afectar el paisaje circundante y ayudando a que la construcción se relacione con su entorno.

ARTICULO 36.- La altura máxima permitida en la construcción en las Unidades de Propiedad Privativa estará especificada a continuación para cada unidad del Condominio La Reserva.



ARTICULO 37.- La altura especificada para cada Unidad de Propiedad Privativa no podrá excederse de 10.50 metros y podrá constar de hasta dos niveles de construcción. Se podrá construir un sótano o garaje subterráneo si este se encuentra debajo del nivel de la guarnición.

ARTICULO 38.- Los patios de servicio, tendederos de ropa, instalaciones de servicio, calentadores, depósitos de agua o de basura no podrán quedar visibles desde el exterior o desde las Unidades de Propiedad Privativa colindantes.

ARTICULO 39.- Los ductos de interconexión de energía eléctrica, agua potable, drenaje , teléfono y otros que se realicen dentro de cada Unidad de Propiedad Privativa deberán ser diseñados y calculados de tal forma que siempre sean subterráneos para evitar la contaminación visual . Por lo que quedara estrictamente prohibido para los Condóminos Propietarios o la persona encargada del diseño y la obra instalar cables, postes, luminarias o cualquier elemento que no haya sido previamente autorizado por el Comité de Construcción y Arquitectura.

ARTICULO 40.- Todo material, recubrimiento o acabado ornamental que vaya a ser utilizado en la parte exterior de cualquier construcción deberá ser aprobado por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 41.- En cuanto a la gama de colores que podrá ser utilizada, esta está indicada en la Paleta de Colores que se encuentra en el Anexo 6 del reglamento de Construcción del Condominio La Reserva. En el Anexo 4 se encuentra estipulada la paleta de vegetación que indica que vegetación es la adecuada para el entorno del Condominio La Reserva y será la regirá que tipo de plantas deberán ser plantadas.

ARTICULO 42.- La autorización del proyecto por parte del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a.- En caso de que la construcción cuente con techos inclinados las pendientes tendrán que ser mínimo del 25% y máximo del 50%, y deberá existir una relación porcentual equilibrada entre las techumbres planas y las inclinadas.
- b.- El Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva pondrá a consideración la autorización de techos con mansardas, cúpulas, áticos o cualquier otra forma no convencional en cualquier construcción que se lleve a cabo dentro del Condominio La Reserva.
- c.- El uso de pérgolas estará permitido para cubrir patios, pasillos o terrazas. No se permite la construcción de pérgolas dentro de los límites de las restricciones. Estas construcciones serán consideradas dentro del COS y el CUS.
- d.- Cada una de las Unidades de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva tendrá un murete de acometida de servicios que no podrá ser modificado, destruido o alterado.
- e.- La solución arquitectónica de recubrimientos de techos deberá ser a base de tejas marselesas, españolas o similares en barro cocido.
- f.- Cualquier recubrimiento en techos inclinados tales como tejas vitrificadas, paneles metálicos, superficies reflejantes o cualquier material que pueda alterar la imagen hacia el exterior de cualquier construcción en una Unidad de Propiedad Privativa quedará sujeto a aprobación del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.
- g.- No están permitidos los protectores.
- h.- Para los bajantes pluviales están permitidas las gárgolas o bajantes ornamentales.
- i.- Solo se autorizará un máximo de repetición de fachadas de un 25% en la misma calle para conservar el nivel de armonía y belleza del Condominio La Reserva.

ARTICULO 43.- El tipo arquitectónico sugerido y que deberá prevalecer en los diseños de construcción son el de tipo Contemporáneo y el tipo Hacienda y quedarán sujetos en todo momento a la aprobación del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 44.- Las Fachadas, techos y azoteas deberán estar totalmente terminadas y se deberá utilizar para ello materiales que se integren al medio y a la imagen del conjunto, quedando prohibido dejar construcciones en obra negra.

ARTICULO 45.- Se requerirá autorización del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio la Reserva para poder utilizar material de Aluminio, cristal tipo espejo, polarizado o ahumado en las fachadas.

ARTICULO 46.- el Aluminio de color oro, amarillo y algunos tonos que el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva no considere adecuados quedan prohibidos para ser usados en fachadas

ARTICULO 47.- No podrán ser visibles desde las áreas comunes o las Unidades de Propiedad Privativa vecinas ningún panel de control medidores de luz, sistemas de control de riego o paneles de seguridad que estén incluidos en los proyectos a edificar, estos deberán quedar ocultos. A excepción de los paneles solares que si podrán verse desde las áreas comunes.

ARTICULO 48.- Todo letrero o señalamiento utilizado dentro del Condominio La Reserva deberá cumplir con los parámetros establecidos en el Anexo 7 y deberá ser autorizado por la administración del Condominio.

ARTICULO 49.- Las fachadas de toda construcción que se autorice en el Condominio La Reserva deberá apegarse a lo establecido en la paleta de Colores del Condominio que se encuentra especificada en el Anexo 6 del presente reglamento.

ARTICULO 50.- Las construcciones provisionales como bodegas de lámina galvanizada solo estarán permitidas en el transcurso de la obra, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña, o similares.

ARTICULO 51.- Para bardas en las Unidades de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva, no está permitido el uso de malla ciclónica galvanizada, alambre de púas, hierro forjado, cadenas u otro material convencional para cercados.

ARTICULO 52.- Las restricciones en cuanto a alturas de bardas tanto para laterales como fondo quedan establecidas en el Anexo 1 del presente Reglamento.

ARTICULO 53.- Las puertas o portones instalados en los estacionamientos de las residencias deberán cumplir con la restricción frontal explicada en el anexo 1 para cada una de las Unidades de Propiedad Privativa del Condominio LA Reserva, y los colores con que se pinten quedan sujetos a aprobación del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva que para dictaminar su aprobación se basara en la paleta de colores especificada en el Anexo 6 de este reglamento.

ARTICULO 54.- La unión de dos o más Unidades de Propiedad Privativa contiguas que sean del mismo propietario es posible pero queda sujeta a aprobación de la asamblea General del Condominio La Reserva y siempre y cuando se determine que esta unión no afecta la vista o privacidad de las Unidades de Propiedad Privativa vecinas o de las áreas comunes.

ARTICULO 55.- En cada una de los Unidades de Propiedad Privativa de la Reserva solo está permitida la construcción de una residencia habitacional.

ARTICULO 56.- Cuando exista dos o más colindancias entre la Unidad de Propiedad Privativa y una o más vialidades del Condominio La Reserva, no importa si se trata de vialidades primarias o secundarias el condómino propietario en cuestión se compromete a que los accesos vehiculares y peatonales queden en las vías secundarias.

ARTICULO 57.- El Anexo 3 del reglamento de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva establece el número mínimo y óptimo de cajones de estacionamiento que cada residencia .

ARTICULO 58.- Los proyectos que tengan más de tres cajones de estacionamiento deberán tener un solo acceso desde la vialidad frontal de Lote.

9.2 Reforestación y Arquitectura del Paisaje

ARTICULO 59.- Es compromiso de todo condómino propietario o del encargado del diseño que la decisión del lugar en que se ubiquen los mayores elementos volumétricos de la residencia sea en la parte de menor presencia de arbolado del lote.

ARTICULO 60.- Todo Propietario que pretenda construir dentro del Condominio La Reserva deberá seguir el siguiente procedimiento:

a.- Los árboles que sean designados como “Protegidos” no podrá ser removido sin la autorización previa del Comité de Construcción y Arquitectura y de la autoridad municipal correspondiente.

b.- Para poder talar árboles se necesitará tramitar una autorización previa.

c.- La consecuencia de remover o talar cualquier árbol ubicado dentro de las Unidades de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva sin previa autorización del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva tendrá como consecuencia una sanción establecida por el comité de construcción y arquitectura.

d.- Las áreas que reciban autorización para ser modificadas deberán reforestarse o modificarse utilizando plantas nativas y establecidas en la paleta vegetal mostrada en el anexo 4.

ARTICULO 61.- Los caminos y andadores y el interior de las unidades de Propiedad Privativa deberán estar sujetos a la topografía del terreno al momento de diseñarse.

ARTICULO 62.- Queda prohibida la poda o tala de árboles durante la construcción para ser usados en la construcción o como combustión.

ARTICULO 63.- En caso de que requerir por verdadera necesidad podar o talar un árbol, previa autorización por parte del comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, el Condómino Propietario se obliga a reponerlo dentro de los límites de su mismo predio con 3 árboles de 1.5 metros de altura o se compromete a entregar al vivero de La Reserva 10 árboles de un mínimo de altura de 1.5 metros y que estén establecidos en la paleta vegetal del condominio.

ARTICULO 64.- Si posterior a la terminación de la obra se requiere el derribo de algún árbol, el procedimiento necesario para pedir la autorización permanece siendo el mismo. Presentando un croquis que indique la justificación del derribo y se someterá a los mismos patrones de donación indicados.

ARTICULO 65.- Las aguas pluviales deberán drenarse de los techos y azoteas al terreno natural de su propia Unidad de Propiedad Privativa.

Al proyectar desarrollar una construcción todo Condómino acepta expresamente que la topografía de su unidad de Propiedad Privativa forma parte del drenaje natural y se compromete a mantener una mínima afectación con su proyecto arquitectónico.

Debido a lo anterior no se podrá modificar la topografía de las Unidades de Propiedad Privativa en la construcción de plataformas o terrazas que requieran muros de contención o que afecten de ninguna manera el drenaje pluvial de las Unidades de Propiedad Privativa colindantes.

9.3 Disposiciones sobre bardas

ARTICULO 66.- Las bardas se construirán preferentemente de block de concreto y terminados con acabados en ambos lados. Los acabados elegidos deberán estar acordes al concepto de arquitectura establecida por el comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 67.- Las Unidades de Propiedad Privativa que tengan colindancia con la vialidad principal, secundarias, áreas comunes de la ciclovía y sendero peatonal deberán construir una barrera vegetal con una altura mínima de 2 metros y en su caso reja de contención con una altura máxima de 1 metro en dicha colindancia, y estar pintado con color verde establecido por el comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 68.- Las bardas laterales de cada una de las Unidades de Propiedad Privativa del condominio La Reserva deberán tener una altura de 2 metros siguiendo el perfil natural que marque el terreno, en ambos lados de la Propiedad Privativa se deberá contemplar un respaldo de vegetación con las especies contempladas en la Paleta Vegetal del condominio La Reserva que supere la altura antes señalada.

ARTICULO 69.- La barda que delimita todo el condominio y que es de propiedad común forma parte del fondo de algunas Unidades de Propiedad Privativa, está construida a una altura de 2.5 a 3.0 metros siguiendo el perfil natural del terreno.

ARTICULO 70.-En la construcción de bardas se deberán aprobar los materiales de construcción y deben tener las mismas características de las de la barda perimetral y áreas interiores del Condominio La Reserva. Las bardas laterales deberán ser también construidas a base de block de concreto y deberán tener acabados y pintura en ambos lados.

ARTICULO 71.- En el interior de las Unidades de Propiedad Privativa podrán colocarse bardas de acuerdo a las siguientes características o restricciones: en la parte posterior podrá estar hasta 5.0 m de distancia del límite posterior. En la parte lateral a 1.5 m del límite lateral y en la parte frontal a no menos de 6 m del límite frontal de la Unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva.

ARTICULO 72.- La construcción de las bardas colindantes es obligación del Propietario de La Unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva

ARTICULO 73.- En las Unidades de Propiedad Privativa no está permitido el uso de malla ciclónica galvanizada natural, alambre de púas, hierro forjado, cadenas, bolardos u otro material para cercados o bardas.

ARTICULO 74.- Las Unidades de Propiedad Privativa deberán estar cercadas y protegidas en su perímetro, durante todo el periodo de construcción con un cercado provisional que deberá ser retirado al término de la misma. Esta malla deberá ser de protección visual y tendrá como mínimo 2 m de altura y deberá tener un acceso controlado en la parte frontal.

ARTICULO 75.- Los Primeros Condóminos que habiten el Condominio La Reserva podrán obtener el permiso de construir bardas por parte del Comité de Construcción y Arquitectura, pero sus bardas no serán consideradas como bardeo válido para las unidades colindantes.

ARTICULO 76.- Para que un Condominio se vea beneficiado por el bardeo realizado en la Unidad de Propiedad Privativa colindante deberá pedir una autorización expresa del Comité de Construcción y Arquitectura y del propietario de la Unidad de Propiedad Privativa colindante y podrá abstenerse de realizar su propio bardeo.

9.4 De la Instalación Eléctrica

ARTICULO 77.- Se proporcionará al pie de cada Unidad de Propiedad Privativa la línea eléctrica a un transformador para baja tensión a cada registro. En conformidad con el plano general de dotación de carga eléctrica que se encuentra a disposición de cualquier condómino propietario en la oficina de Administración General.

ARTICULO 78.- Corresponderá a cada uno de los Condóminos Propietarios adquirir los implementos necesario y la instalación al interior de cada una de las Unidades de Propiedad Privativa, así como contratar su propia cometida eléctrica y realizar los trámites con la Comisión Federal de Electricidad para la instalación de una toma provisional de energía eléctrica para el proceso de construcción.

9.5 de la instalación hidráulica

ARTICULO 79.- El suministro de agua se proporcionará al pie de cada una de las Unidades de Propiedad Privativa.

ARTICULO 80.- Cada uno de los condóminos Propietarios será responsable de la instalación hacia el interior, así como cualquier interconexión a la red General del Condominio y la contratación del servicio y consumo a través de la administración el cual no está incluido en la cuota de mantenimiento.

ARTICULO 81.- El uso de los mantos acuíferos para la extracción de agua ya sea destinada para el uso de albercas o pozos de extracción no está permitido.

ARTICULO 82.- Cualquier vivienda que se construya en alguna unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva deberá contar con una cisterna que tenga una capacidad mínima de 2.50 m³ y deberá estar ubicada de conformidad con la normatividad en la materia.

ARTICULO 83.- Si se requirieran tanques o tinacos para agua elevados, deberán respetar la altura máxima permitida que es de 8.0 metros y no debe ser visible desde ningún punto exterior o desde ninguna de las Unidades colindantes de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva.

9.6 Del tratamiento y descargas de aguas residuales (jabonosas y sanitarias)

ARTICULO 84.- Corresponderá a cada Condómino Propietario del Condominio La Reserva, hacia el interior de su unidad de Propiedad Privativa la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales, así como cualquier instalación que la rodee, en virtud de la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Yucatán.

ARTICULO 85.- No existe, en el Condominio La Reserva, la instalación para la red sanitaria, por lo que cada Unidad de Propiedad Privativa tendrá que solucionar sus propios requerimientos de desalojo de aguas residuales (comprendiendo las jabonosas y sanitarias), empleando un Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales el cual comprenderá los siguientes elementos:

- a) Un Sistema de SITAR DLD-14, con una capacidad mínima de 1,300 litros.
- b) Una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales portátil, con una capacidad mínima de tratamiento de 0.25 lps (litros por segundo).
- c) Un lecho de absorción con dimensiones de 90 x 90 cm y 1 m de profundidad, que permita la descarga del agua residual tratada ubicado en la misma Unidad de Propiedad Privativa.

ARTICULO 86.- Todas las trajas y fregaderos de las construcciones deberán tener instalada su propia trampa de grasa.

ARTICULO 87.- Las descargas deberán cumplir con los estándares de control de calidad para parámetros contaminantes, según la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

ARTICULO 88.- Las construcciones que se realicen en el Condominio La Reserva deberán basarse en lo estipulado en el Manifiesto de Impacto Ambiental del Condominio La Reserva para solucionar su instalación sanitaria.

ARTICULO 89.- El tratamiento de aguas pluviales deberá constar con una instalación que canalice esta agua al subsuelo dentro de su Unidad de Propiedad Privativa. Para cualquier caso diferente a este concepto deberá tramitarse al Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 90.- La descarga de aguas negras o residuales de forma superficial y a los cauces naturales está estrictamente prohibida, al igual que la descarga de aguas pluviales a las vialidades del Condominio La Reserva.

ARTICULO 91.- En el plano que se presente de Instalación Sanitaria para cualquier construcción deberá indicar la ubicación del SITAR DLD-14, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales portátil y el lecho de absorción, así como las especificaciones para el tratamiento de aguas residuales que tendrán que seguir las especificaciones de las normas preestablecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996. En caso de no cumplir con este artículo no se autorizará la construcción del inmueble.

ARTÍCULO 92.- La vigilancia y mantenimiento del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales de las unidades privativas, será responsabilidad de los condóminos o propietarios.

9.7 Del servicio de internet y telefonía.

ARTICULO 92. Es responsabilidad del propietario de La Reserva contratar su propio servicio de internet y telefonía.

10. Acerca de las Paletas de Colores y Vegetal

ARTICULO 93.- Se utilizará las paletas de Colores y la Vegetal en todas las construcciones que se autoricen en las Unidades de Propiedad Privativa. Estas paletas están definidas y autorizadas en el Anexo 6 del Reglamento de Construcciones y Arquitectura del Condominio La Reserva. Los colores, materiales y especies vegetales que no se mencionen en estos Anexos deberán ser aprobados por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva y estos deberán cumplir con el concepto del Condominio La Reserva.

11. Revisión y Autorización de proyectos

ARTICULO 94.- Se establecerá siempre una reunión previa a la construcción con motivo de la autorización de la misma, en la que el Condómino Propietario o proyectista o constructos deberá reunirse con el comité de Construcción y

Arquitectura del Condominio La Reserva antes del inicio de cualquier proyecto con el objetivo de analizar las restricciones de la Unidad de Propiedad Privativa en la cual se llevará a cabo la construcción para aclarar cualquier duda que haya, así como para dar revisión de los tramites de construcción y coordinar las actividades que sean necesarias. El Propietario de la Unidad de Propiedad Privativa deberá nombrar ante la Administración General del Condominio La Reserva al responsable o representante del proyecto.

ARTICULO 95.- El Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio hará la entrega física de la Unidad de Propiedad Privativa por parte del condominio La Reserva antes del inicio de los trabajos, señalando los límites y restricciones del terreno.

ARTICULO 96.- El marco para el diseño y ejecución de las construcciones que se realizaran dentro del Condominio La Reserva las normas de este reglamento. Estas normas tienen carácter obligatorio y el comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva no aprobará ningún proyecto que no cumpla con una o varias de estas normas. Sin embargo dicho Comité podrá establecer criterios o recomendaciones adicionales que beneficien al Condominio La Reserva, en las situaciones que no estén previstas en las normas, estos criterios u obligaciones tendrán también carácter obligatorio.

ARTICULO 97.- Las restricciones técnicas y constructivas particulares de cada Unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva siempre prevalecerán de acuerdo al presente Reglamento, al Reglamento del Condominio u otros reglamentos o leyes aplicables.

ARTICULO 98.- Para iniciar los trámites con las autoridades correspondientes para obtener la licencia de Construcción el condómino propietario o su representante deberán haber obtenido por escrito la autorización del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 99.- Los proyectos serán revisados por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio la Reserva en sus sesiones regulares, este comité podrá establecer reuniones extraordinarias en el caso de que la carga de trabajo o lo complejo de las decisiones lo amerite. Por cada proyecto se citará a una reunión preliminar y las presentaciones posteriores que sean necesarias, siempre y cuando así se requiera.

ARTICULO 100.- En la reunión convocada con el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva el Propietario de la Unidad Privativa o su representante tendrán la oportunidad de hacer una presentación. En esta reunión se visitará la Unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva en cuestión, para explicar y discutir las normas de diseño y los criterios de evaluación. Se recomienda que esta reunión se realice antes de elaborar el proyecto Arquitectónico.

ARTICULO 101.-Se deberá cubrir el importe de los derechos para solicitud de revisión previo a la reunión con el Comité de Construcción y Arquitectura del condominio La Reserva, y para solicitar una revisión se deberá presentar los documentos mencionados en el "Documento de revisión de proyecto" proporcionado por la administración.

ARTICULO 102.- El Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva contestará por escrito la aprobación o desaprobación del proyecto en todos sus términos en un periodo de no más de quince días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa. O bien su aprobación condicionada, con anotaciones acerca de las recomendaciones y modificaciones que deberán ser atendidas para lograr la aprobación del mismo.

ARTICULO 103.- En caso de que el proyecto No sea aprobado, tendrá que reformularse y comenzar ingresando la nueva documentación. El Propietario o el Arquitecto o constructor podrán solicitar una reunión que tendrá que realizarse en los quince días posteriores a la notificación de No aprobación, para revisar los temas que no hayan sido aprobados.

ARTICULO 104.- Para obtener la licencia de construcción se tendrá que contar con un proyecto aprobado, habiendo realizado las modificaciones o adecuaciones necesarias para conseguirlo y entregar ante el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva seis juegos de planos del proyecto aprobado para sello y firma del comité.

ARTICULO 105.- Además de los planos presentados en el anteproyecto la presentación final deberá contar con la siguiente documentación desarrollada a nivel de proyecto ejecutivo:

- a. Planos detallados con las instalaciones sanitarias en los que se incluirá la localización definitiva de todos los equipos y los medios que se utilizaran para ocultarlos.
- b. Planos de los jardines y diseño del paisaje, mostrando el predio en su totalidad y con la localización, tamaño y especie de los árboles que se añadirán , las áreas de irrigación, así como los andadores exteriores, calles, patios y otros elementos , incluyendo como se realizara la iluminación en el exterior
- c. Especificación de materiales y colores que serán utilizados en el exterior
- d. Programa de obra que contenga la fecha de inicio y terminación de la construcción, conexión de los servicios, terminación de jardinería y la fecha esperada de ocupación. El tiempo máximo de ejecución de obra es de doce meses a partir de la autorización del proyecto.

ARTICULO 106.- Una vez que se obtenga la aprobación del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, el Propietario podrá iniciar los trámites de obtención de Licencia de Construcción ante las autoridades pertinentes.

ARTICULO 107.- Para realizar cualquier obra dentro del Condominio La Reserva se deberá contar con la Licencia de Construcción respectiva, que deberá tramitarse con las autoridades correspondientes del municipio, ya que la aprobación del proyecto por parte del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva no exime al propietario de los trámites ante el municipio. Ninguna obra podrá iniciarse dentro del Condominio La Reserva si no cuenta con la aprobación del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, la Licencia de Construcción, fianza de cumplimiento, seguro de responsabilidad civil, alta de IMSS de los trabajadores, resuelta la relación sindical y demás autorizaciones oficiales.

ARTICULO 108.- Si alguna obra iniciara sus trabajos sin cumplir con el artículo anterior, será suspendida hasta el cumplimiento de los puntos del artículo anterior.

ARTICULO 109.- Si la obra no iniciase su construcción en un lapso de 365 días posteriores a la aprobación emitida por el comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, dicha aprobación perderá su vigencia y se tendrá que comenzar el trámite nuevamente para su nueva aprobación. Si no hubo cambios en el proyecto durante este tiempo el Propietario solo tendrá que dar aviso del inicio de construcción y el comité de Construcción y Arquitectura deberá responder en un plazo no mayor a treinta días, para notificar al Propietario si recibe la anuencia de construcción para iniciar la obra.

ARTICULO 110.- Es obligación del condómino Propietario obtener la Licencia de Uso de Suelo, Construcción, Sanitaria y todas aquellas que se requieran ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Conkal.

12. Lineamientos Para la aprobación de Proyectos

ARTICULO 111.- Es requisito indispensable depositar el importe de los derechos al presentar la solicitud de aprobación del proyecto de construcción. Dicho importe se determinará por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra así como por la fianza y el seguro de responsabilidad civil establecidos.

ARTICULO 112.- Se rechazará y suspenderá cualquier proyecto que no cumpla con los siguientes lineamientos:

- a. No reunir las características de calidad establecidas en este reglamento.
- b. Que el proyecto obstaculice la vista o la tranquilidad general o de terceros.
- c. Que menoscabe la imagen arquitectónica del Condominio La Reserva a pesar de haberle indicado las adecuaciones necesarias para no incurrir en esto.
- d. Iniciar los trabajos de construcción, preparación del sitio o cualquier obra sin contar con los permisos necesarios.
- e. No seguir los planos autorizados al realizar la construcción.

ARTICULO 113.- El comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva o el desarrollador del Condominio La Reserva pueden pedir al Municipio de Conkal la suspensión de alguna obra o clausura de la misma si no se realiza de conformidad con el proyecto autorizado por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 114.- Se deberá obtener del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva el visto bueno para poder empezar con el trámite de terminación de obra y cancelación de la fianza, mismo que le será negado si se faltó a cualquier cláusula del presente reglamento. Haciendo efectiva la fianza en ese momento. Para poder obtener el visto bueno será necesario que la construcción se encuentre terminada, totalmente pintada y acabada y resarcido cualquier daño a las áreas comunes.

Deberán entregar la constancia de terminación de obra emitida por la dirección de desarrollo urbano del municipio de Conkal.

13. De las responsabilidades Legales

ARTICULO 115.- El Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva y sus órganos de gobierno no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o ante ningún condómino Propietario, por daños y perjuicio que se deriven del comportamiento de dichos Condóminos Propietarios, por la aprobación de planos, dibujos especificaciones, o proyectos, así como por la construcción de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aceptados.

14. Normas de construcción.

ARTICULO 116.- Se deberá entregar al comité de construcción y arquitectura los documentos para el inicio de obra establecidos en el documento "Requisitos para inicio de obra" el cual será proporcionado por la administración de La Reserva.

ARTICULO 117.- El Condómino Propietario, así como las demás personas ya sea físicas o morales, que por orden y cuenta de ellos, intervengan en la construcción o en la ejecución de obras y trabajos dentro de alguna Unidad de Propiedad privativa del Condominio La Reserva están obligados a cumplir con las siguientes reglas:

- a. Se deberá notificar con quince días de anticipación al inicio de cualquier construcción de proyecto, al administrador General del condominio y al Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva y contar con la existencia de la Licencia de Construcción expedida por las autoridades del Municipio de Conkal y los requisitos establecidos.
- b. Los horarios a los que se deberán sujetar las construcciones o trabajos en la obra serán de lunes a viernes de 8:00 am a 17:00 horas, los sábados de

8:00 a 13:00 horas exclusivamente. Fuera de estos intervalos estará estrictamente prohibido y no se permitirá la estancia ni el acceso a apersonas que laboren en las obras al interior del condominio. Está prohibida la permanencia de trabajadores y/o veladores en las obras.

- c. Es responsabilidad del Administración del Condominio marcar en cuales fechas, que se consideren festivas , los trabajos en las obras estarán restringidos.
- d. El horario para permitir la entrada de vehículos de carga y descarga así como maquinaria pesada, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de 8:00 a 16:00 horas de lunes a viernes y de 8:00 a 12:00 horas los sábados. Domingos y días festivos sin posibilidad de acceso.
- e. Las bodegas, casetas de vigilancia, maquinaria, herramientas, depósitos de materiales, sanitarios portátiles deberá colocarse a 15 metros dentro de los límites de la propiedad en la que se realice la construcción, en caso contrario la obra podrá hacerse acreedora a la suspensión de la misma y podrá impedirse el acceso al condominio de los trabajadores o suministros de la obra en cuestión, hasta que se haya resuelto la infracción.
- f. Durante las horas de trabajo o de alimentos los trabajadores deberán permanecer dentro de los límites de la propiedad en la que se realiza la obra.
- g. Toda obra deberá contar con una estufa eléctrica, o de petróleo o gas que deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores que dicha obra tenga registrado. Están prohibidas las fogatas, dentro o fuera del área privativa. Sera responsabilidad absoluta del condómino Propietario si él mismo o sus inquilinos, ocupantes, o trabajadores provocaran la propagación de algún fuego que incendie o destruya bienes o vegetación de otros propietarios o de las áreas comunes del condominio.
- h. No está permitido realizar festejos ni reuniones de ningún tipo en el tiempo que se lleve a cabo la construcción de ninguna obra.
- i. Todos los días deberá quedar limpio el frente y los linderos con otras propiedades, de la Unidad de Propiedad Privativa en la que se esté desarrollando la obra en cuestión. En caso de incumplimiento será amonestados y de reincidir se aplicarán sanciones económicas determinadas por la administración.
- j. Es obligatorio el uso de casco para todos los trabajadores o invitados que se encuentren dentro de cualquier obra en proceso de construcción.
- k. Está prohibido realizar instalaciones clandestinas o irregulares ya sea en líneas eléctricas, sanitarias o hidráulicas.
- l. Todas las obras deberán tener los materiales completamente ordenados y almacenados y deberán permanecer limpias.
- m. En caso de contar con materiales inflamables o peligrosos estos deberán estar almacenados en lugares con acceso controlado y seguros.
- n. Las obras deberán contar con tantos extintores como sea necesario para poder controlar incendios y estos deberán estar cargados y con buen funcionamiento.

- o. Se deberá contar con instalación de baño móvil en cada obra en número suficiente para dar servicio a sus trabajadores. Se deberá tener uno por cada 20 trabajadores registrados. Están prohibidas la instalación de letrinas provisionales o cualquier instalación que pueda contaminar las aguas freáticas del condominio.
- p. No está permitida la presencia de perros, gatos o cualquier otro animal doméstico durante la construcción de la obra.
- q. No estará permitido el acceso de vehículos de más de 12 toneladas de peso. Se deberá contar con camiones más pequeños para el transporte de materiales.
- r. No se pueden realizar trabajos de construcción o cualquier actividad relacionada fuera de los límites de la propiedad privativa en la que se está realizando la construcción, esto incluye la mezcla de concreto , corte de materiales, aplicación de pintura o barniz entre otras actividades.

ARTICULO 118.- El uso de artefactos explosivos está estrictamente prohibido en cualquier obra o construcción que se realice dentro de una unidad Privativa del Condominio La Reserva.

ARTICULO 119.- Se deberá proteger o delimitar con una cerca cualquier Unidad de Propiedad Privativa en la que se realice una obra, para evitar la contaminación visual. Existirá un diseño para unificar dichas cercas que deberá respetarse en su colocación y que además deberá acotar la entrada a la obra. Anexo 5.

ARTICULO 120.- Las unidades de Propiedad Privativa colindante a cualquier construcción no podrá ser utilizada ni temporal ni permanentemente para el almacenamiento de materiales, desechos de obra, colocación de basura o paso de vehículos ni operarios.

ARTICULO 121.- Se verá obtener la licencia de construcción previo a la colocación de bodegas, depósito de materiales, escombros o caseta de veladores. Dichas construcciones provisionales deberán ser retirados antes de obtener el visto bueno de terminación de obra.

ARTICULO 122.- El Administrador General deberá llevar un control del acceso de personas o vehículos al interior del condominio La Reserva. Anexo 5.

ARTICULO 123.- El Condómino Propietario será el responsable de cualquier daño que se ocasione a las banquetas, guarniciones o recubrimiento de las vías de acceso durante el tiempo que dure la construcción y se verá obligado a reparar los desperfectos que se hayan ocasionado, restableciendo las condiciones originales, el Administrador General se encargara de la ejecución de los trabajos y el costo será cubierto por el condómino Propietario responsable del daño.

ARTICULO 124.- DESPERFECTOS.- Si se ocasionaran desperfectos en las áreas comunes al momento de realizar la conexión de los servicios, estos daños serán

reportados a la administración general y deberán ser reparados por la Administración del Condominio con Cargo económico al condómino responsable del desperfecto.

15. Fianzas y seguros de responsabilidad civil.

ARTICULO 125.- Para dar efecto al cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el presente reglamento, el comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, solicitará que se tramiten las siguientes fianzas y seguros:

- a. Para que la construcción se lleve de acuerdo siguiendo el plano aprobado por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, garantizando que se respeten las restricciones existentes para cada Unidad de Propiedad Privativa.
- b. Para garantizar que la obra quede concluida en su totalidad y en el tiempo establecido de doce meses a partir de la autorización del proyecto y con respeto a los materiales que fueron autorizados.
- c. Para garantizar que no sufran desperfecto las instalaciones de infraestructura urbana con las que cuenta cada Unidad de Propiedad Privativa, en el tiempo que dure la obra.
- d. Seguro de responsabilidad Civil que ampare daños y perjuicios que pudiesen ocasionarse durante la ejecución de la obra.

ARTICULO 126.- Dichas fianzas y seguros son obligatorias para obtener el visto bueno por parte del comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva y su monto será determinado por el comité de Construcción y Arquitectura del condominio La Reserva.

ARTICULO 127.- Para la cancelación de las fianzas y seguros se deberá obtener el visto bueno del Comité de construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

16. Normatividad del impacto Urbano

ARTICULO 128.- Quedará prohibida la instalación de antenas exteriores o cualquier aparato de transmisión o recepción que sean visibles ya sea desde las áreas comunes o desde cualquier Unidad de Propiedad Privativa colindante.

Sera permitida la instalación de las antenas de diámetro pequeño que manejan empresas de servicio satelital siempre y cuando quede oculta.

ARTICULO 129.- El comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva aprobará un diseño unificado para el uso e instalación de nomenclatura o numero en el exterior de las Unidades de Propiedad Privativa.

ARTICULO 130.- Se deberá ubicar en cada propiedad Privativa del Condominio La Reserva un espacio destinado a los contenedores de Desechos Sólidos y desperdicios.

ARTICULO 131.- El espacio destinado para los perros o mascotas deberá estar considerado dentro del proyecto diseñados debidamente y que permanezcan ocultos a la vista desde las áreas comunes o desde las áreas Privativas Colindantes.

17. Acceso y vialidades a las Unidades de Propiedad Privativa.

ARTICULO 132.- No se podrá dejar en ninguna de las vialidades ningún material o escombros. Cualquier carga o descarga de material deberá de realizarse dentro del lote y se deberá respetar en todo momento los predios vecinos y las aceras no invadiéndolos con materiales de construcción, basura. Vehículos u otros. En caso de que un camión de material arroje basura o cascajo al salir de la obra, este deberá de ser levantado.

ARTICULO 133.- Para evitar daños o perjuicios a terceros y/o a los bienes comunes privados se deberán tomar previsiones y medidas de seguridad en la ejecución de cualquier obra. De no ser así el Administrador General del Condominio La Reserva, tendrá la facultad de reparar el daño causado haciendo efectiva la fianza correspondiente y aplicando penalizaciones.

ARTICULO 134.- Esta estrictamente prohibido bloquear con cualquier vehículo, objeto o material las vías de acceso o de circulación dentro del Condominio La Reserva, ya sea parcial o totalmente.

18. Ampliaciones y terminación de las obras de construcción.

ARTICULO 135.- En caso de que se quiera realizar una modificación o ampliación a una construcción se deberá solicitar un permiso. El proceso de aprobación será el mismo que el de una obra nueva y se pedirá que el proyecto respete las COS y CUS así como las normas de diseño establecidas para el Condominio La Reserva, por lo que se pedirá que se presenten ante el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva planos del proyecto, fianzas y responsabilidades.

ARTICULO 136.- Se permitirá proponer ampliaciones o modificaciones durante el proceso de la obra siempre y cuando se mantenga el respeto a las COS y CUS y se cumpla con las normas de diseño, pero se deberá seguir un proceso de aprobación de los mismos que tendrá los mismos requerimientos de una obra nueva, debiendo presentarse nuevos planos que contengan la modificación.

ARTICULO 137.- Las obras en proceso podrán ser inspeccionadas en todo momento por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva y podrá exigirse la suspensión de la misma en caso de que se advierta una construcción

diferente a la aprobada por el Comité, y en su caso se podrá exigir la demolición de las partes que no se apeguen al proyecto aprobado o hacer efectivas las penas que se hayan establecido para tal efecto.

ARTICULO 138.-Se deberá notificar al Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva la terminación de la obra autorizada dentro de la Unidad de Propiedad Privativa por el condómino propietario o por el Arquitecto, Constructor o el responsable de la obra.

ARTICULO 139.- El Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La reserva tendrá un plazo de 20 días hábiles después de la notificación de terminación de obra, para visitar la Unidad de Propiedad Privativa y emitir un Certificado de Inspección Final en caso de que la obra se haya realizado de acuerdo al proyecto aprobado.

En caso de no obtener dicho Certificado de Inspección Final, el propietario se encargara de realizar las modificaciones necesarias que le sean indicadas por el comité. Al terminar dichas correcciones se solicitará una nueva inspección final.

ARTICULO 140.- Se notificará por escrito al Condómino Propietario o al arquitecto o Constructor, en caso de que la obra no se haya llevado acabo de acuerdo al proyecto que fue previamente aprobado por el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, especificando las modificaciones necesarias para la aprobación, así como las demoliciones que se requieran. Una vez que se realicen las modificaciones se programará una nueva inspección final.

ARTICULO 141.- Se deberá presentar la Terminación de Obra que es expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Conkal ante el comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, antes de poder ocupar la construcción. Dicho documento deberá tramitarse ante la autoridad correspondiente Una vez que se haya obtenido el Certificado de Inspección final del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva.

ARTICULO 142.- El Condómino Propietario se comprometa a tomar las medidas pertinentes para evitar que la construcción que se realiza dentro de su Unidad de Propiedad Privativa exceda el periodo autorizado o quede inconclusa.

ARTICULO 143.- El Condómino Propietario será responsable de mantener limpia y con la vegetación en buen estado sanitario y de aspecto general por el tiempo que la Unidad de Propiedad Privativa permanezca en obra.

19. Sanciones

ARTICULO 144.- En caso de que exista una violación a las disposiciones señaladas en los Capítulos 5,6,7,8,9 y 10 de este Reglamento, se aplicarán amonestaciones las cuales serán como máximo tres, y en caso de reincidir conllevará sanción económica establecida por la administración general.

ARTICULO 145.- Recibirá un aviso de suspensión cualquier obra que sea iniciada dentro de cualquier Unidad de Propiedad Privativa del Condominio La Reserva si no cuenta con autorización del comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, Así como si incurre en algún incumplimiento de los lineamientos de construcción o si realiza modificaciones sin una aprobación previa, en este caso se impedirá el paso de material y personal a la construcción en cuestión.

Si un condominio Propietario recibe un aviso de suspensión de obra por haber iniciado indebidamente una construcción el Comité de Construcción y Arquitectura del condominio La Reserva dará aviso a las autoridades competentes, pidiendo la clausura de la obra, indicando el motivo y la fecha en que se envió el aviso de suspensión. Lo anterior se efectuara, independientemente de las sanciones internas a las que se haya hecho acreedor el infractor.

ARTICULO 146.- El Condómino Propietario, su arquitecto o constructor deberán obtener un Visto Bueno y autorización expresa por parte del comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva para poder seguir con la construcción de una obra una vez que hayan pagado la sanción correspondiente o en su caso reunir los requisitos necesarios para el levantamiento de los sellos ante las autoridades correspondientes.

En caso de que el condómino Infractor, su arquitecto, constructor o responsable de obra o diseño hagan caso omiso de las indicaciones del comité de Construcción y Arquitectura del Condominio La Reserva, o su administración General tendrán la facultad de ejecutar fianzas tramitadas y presentadas previamente por el Condómino Propietario, independientemente del que se dará aviso a las autoridades competentes para la aplicación de las respectivas sanciones.