



INDICE GENERAL

1. OBJETIVO DEL REGLAMENTO

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1.Alcances

2.2.Vinculación con la Legislación

2.3.De la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones

2.4.Vinculación de disposiciones vigentes con el Gobierno

2.5.De las funciones de las Comisiones o Direcciones

3. USO DE SUELO

3.1 Uso del suelo

3.2 Subdivisiones

4. VIALIDADES Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.

4.1 Usos y destinos por vialidades

4.2 Servicios de uso común

4.2.1 Servicio Eléctrico

4.2.2 Servicio Telefónico

4.2.3 Servicio de agua potable

4.3Materiales en las propiedades

4.4Daños a los servicios de uso común y vialidades

4.5Nomenclatura

5. TRÁMITES, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

5.1 Trámites

5.1.1 Visto bueno

5.1.2 Planos del proyecto

5.1.3 Firma del propietario como responsable

- 5.1.4 Perito responsable de obra
- 5.1.5 Registro de contratista y responsable de obra
- 5.1.6 Plantilla de empleados
- 5.1.7 Visto bueno de terminación de obra.
- 5.2 Trámite y licencias en cumplimiento de disposiciones reglamentarias
 - 5.2.1 Licencias
 - 5.2.2 Pago de derechos de agua y medidor
 - 5.2.3 Toma provisional de electricidad
- 5.3 Garantías financieras y legales
 - 5.3.1 Fianza
 - 5.3.2 Documentos de propiedad
- 5.4 Permisos y autorizaciones para modificaciones
- 5.5 Permisos especiales para la construcción.

6. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 6.1 Alineamiento
- 6.2 Restricciones al frente y colindancias
- 6.3 Restricciones de área construida
- 6.4 Integración al contexto e imagen urbana
- 6.5 Imagen Urbana y Contexto
- 6.6 Cubiertas y techos
- 6.7 Bardas
- 6.8 Estacionamientos
- 6.9 Instalaciones hidrosanitarias
 - 6.9.1 Albercas
 - 6.9.2 Cisternas
 - 6.9.3 Tinacos

6.9.4 Fosa séptica

6.10 Instalaciones de gas

7. RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 Identificación de obra

7.2 Consideraciones generales de la construcción

7.2.1 Delimitación del predio durante la construcción

7.2.2 Número máximo de personas que pernocten en una obra

7.3 Horarios de construcción

7.3.1 Horarios de trabajadores de la construcción

7.3.2 Horarios de acceso para la construcción

7.4 Construcciones provisionales

7.5 Medidas de seguridad en la construcción.

7.5.1 Estufas en la obra

7.5.2 Toma provisional de energía eléctrica

7.5.3 Daños y perjuicios

7.5.4 Uso de casco

7.5.5 Almacenamientos de materiales

7.6 Medidas sanitarias provisionales

7.6.1 Instalación de baños

7.6.2 Botes de basura

7.6.3 Animales de construcción

8. ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS

8.1 Conservación del arbolado natural

8.1.1 Justificación de derribo de árboles y Visto Bueno

8.1.2 Reposición de árboles

8.2 Separación de aguas pluviales y negras

8.3 Escurrimientos naturales

9. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

- 9.1 Conservación y mantenimientos de la propiedad
 - 9.1.1 Conservación de los lotes baldíos
 - 9.1.2 Conservación de las edificaciones, fachadas y jardines
- 9.2 Conservación de los predios colindantes y servicios públicos
- 9.3 Basura

10. SANCIONES

- 10.1 Por el incumplimiento de las disposiciones reglamentarias de construcción
 - 10.1.1 Amonestación
 - 10.1.2 Suspensión
 - 10.1.3 Clausura
- 10.2 Levantamiento de sellos
- 10.3 Negación de Visto Bueno de terminación de obra
- 10.4 Sanciones por incumplimientos de los ordenamientos Ecológicos

1 OBJETIVO DEL REGLAMENTO

Esta guía de diseño ha sido preparada para asistir a los propietarios de los lotes, sus arquitectos y constructores en el proceso de diseño dentro del fraccionamiento Alto Viento, así como asegurar a dueños y residentes que los estándares de calidad del desarrollo, tanto de diseño como de construcción serán mantenidos para el beneficio de todos.

Los objetivos generales de este reglamento son:

- Preservar la vegetación, topografía y bellezas naturales del terreno, salvaguardando sus características y espacios ajardinados.
- Orientar que las construcciones se desarrollen armónicamente sin destruir el paisaje.
- Mantener el equilibrio ecológico de la zona.

2 DISPOSICIONES GENERALES

2.1 Alcances

Las disposiciones de este reglamento son complementarias a las establecidas por el Gobierno Federal, por el Gobierno Estatal del Gobierno de Yucatán y el Municipal de la Ciudad de Mérida, en materia de construcciones y uso de suelo.

2.2 Vinculación con la Legislación

El propietario se obliga a:

- Cumplir con las disposiciones vigentes que establece el Gobierno Federal, Estatal y Municipal correspondientes, que sean aplicables a la construcción, reparación, ampliación y conservación del predio y los inmuebles.
- Obtener ante la dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Mérida, las licencias de construcción, sanitaria, de uso de suelo, incluyendo el número oficial y alineamiento, y todas aquellas que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor.

2.3 De la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones.

Con el objetivo de vigilar y conservar el destino del suelo autorizado, la ocupación de los predios, la integración al contexto e imagen urbana de las construcciones y conservación del paisaje y el equilibrio ecológico de Alto Viento, la Asamblea de condóminos designará una Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana.

2.4 Vinculación de disposiciones vigentes con el Gobierno.

El propietario del predio es obligado a cumplir con las disposiciones vigentes del Gobierno Federal, Estatal y Municipal aplicables a la construcción, reparación, ampliación y conservación del predio y los inmuebles. Así como obtener las licencias de construcción, de uso de suelo y todas aquellas que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Mérida.

2.5 De las funciones de las Comisiones o Direcciones.

Corresponde a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana:

- Revisar y otorgar el Visto Bueno a los proyectos para construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar en el predio, para lo cual los propietarios deberán someterlos a su consideración previamente a ser presentados a las autoridades oficiales municipales y estatales para su revisión, aprobación y autorización correspondiente.
- Vigilar que los propietarios construyan, reparen o amplíen las construcciones de acuerdo a las licencias aprobadas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

3 USO DE SUELO

3.1 Uso del suelo

Los predios se utilizarán únicamente conforme al uso que se señala en la licencia de uso de suelo con el cual fue autorizado el régimen de condominio.

Los lotes de condominio se destinarán exclusivamente a la construcción de habitaciones residenciales unifamiliares.

Cada lote de Alto Viento, deberá mantener la superficie original con la cual fueron constituidos, por lo que no se permitirá la subdivisión física ni legal de dichas unidades privativas.

3.2 Subdivisiones

Con la independencia de lo establecido en el artículo inmediato anterior, el Comité de Arquitectura podrá aprobar extensiones a las superficies totales originales de los lotes de Alto Viento, así como las ampliaciones al COS (Superficie total del terreno con elementos techados) y CUS (Cociente resultante de dividir el total de áreas de construcción entre la superficie del terreno) de cada una de dichas unidades privativas, únicamente cuando se trate de condóminos que sean propietarios de dos o más lotes contiguos.

Si un propietario condómino tiene dos o más unidades privativas contiguas y quiere unirlos como solución a su proyecto arquitectónico, podrá hacerlo, previa aprobación por escrito del Comité de Arquitectura y de la administración del condominio.

4 VIALIDADES Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

4.1 Uso y destinos de vialidades

Las vialidades y los terrenos destinados para alojar servicios de uso común, deberán de usarse con el destino expresamente especificado en el plano aprobado por las autoridades competentes, y no podrán tener construcciones definitivas o provisionales que limiten el tránsito, la iluminación aireación o soleamiento de los predios y construcciones colindantes.

Ningún propietario y ocupante de los inmuebles podrá entorpecer la entrada, calles, caminos, pasajes o banquetas de acceso y circulación, dejando en ellos objetos, remolques, lanchas, equipos acuáticos, etc., que dificulten el tránsito o signifiquen dejar de ejercer dominio a los demás sobre diversos bienes. La velocidad máxima de circulación vehicular en el interior del condominio será de 40 km/hr.

4.2 Servicios de uso común.

Los servicios de uso común de energía eléctrica, agua potable, teléfono y drenaje, serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de postes o cableados aéreos.

Los servicios de uso común no podrán instalarse en propiedades privadas.

En caso de presentarse desperfectos en las vialidades o en las instalaciones de servicio de uso común, éstos deberán ser reportados a la administración del condominio. Los particulares no están autorizados a intervenir en la construcción, mantenimiento o reparación de dichas instalaciones.

4.2.1 Servicio Eléctrico

La infraestructura eléctrica, responsabilidad del condominio estará conformada por una red de media tensión y los registros eléctricos de interconexión con los lotes ubicados en las banquetas, de conformidad con las especificaciones de C.F.E.

El condómino deberá hacer los trámites y verificaciones requeridas por la Comisión Federal de Electricidad para contratar el suministro de energía eléctrica en media tensión.

Los gastos de tramitología, verificación, contrato, suministro, instalación e interconexión del transformador con los registros correrán por cuenta del condómino.

4.2.2 Servicio Telefónico

El condominio suministrará una red general de canalizaciones telefónicas instalada según especificaciones de Teléfonos de México S.A. de C.V.

El condómino deberá tramitar ante Telmex el contrato para el suministro e instalación del servicio telefónico de su lote.

4.2.3 Servicio de agua potable

El condominio suministrará una red general de agua potable que se interconecta a una caja de Fo.Fo. ubicada en la banqueta de cada lote, de acuerdo a las especificaciones de la Conagua.

4.3 Materiales en las propiedades

Ningún material o escombros debe permanecer en las vialidades. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del predio y no se permite la invasión de aceras o predios colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios, etc. Es necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las calles al salir de la obra.

4.4 Daños a los servicios de uso común y vialidades

Para la ejecución de cualquier obra deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes de uso común o privados.

El propietario o contratista se obliga a reparar las banquetas que se destruyan durante el proceso de construcción de la obra, dejándolos con la apariencia y calidad que tenían originalmente.

Cuando la ejecución de una obra por el uso de vehículos, maquinaria, objetos, sustancias o por alguna otra causa, se produzcan daños a cualquier vialidad o servicio de uso común, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del propietario de la obra, del vehículo, maquinaria objeto o sustancia, haciendo el pago a favor del Condominio por medio de su administrador o su Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, quien deberá reparar de inmediato el daño, debiendo dejarlo con la apariencia y calidad original.

4.5 Nomenclatura

El número oficial correspondiente a cada predio deberá ser colocado en el jardín o en la pared del inmueble en forma visible, y deberá contar con iluminación nocturna para su correcta identificación.

El tamaño o medida de los números será uniforme, y deberá de ser de 15 a 20 cms de altura. Los materiales aceptables serán acero inoxidable, bronce y cerámica.

5. TRÁMITES, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

5.1 Trámites

El propietario del predio o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

5.1.1 Visto bueno

Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados, sus propietarios deberán obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la Privada Alto Viento, Visto Bueno de los planos respectivos.

5.1.2 Planos del proyecto

La solicitud de autorización de construcción se acompañará de un original, dos copias y un CD del proyecto de la obra acotada y especificando el número del lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra, en el que se deberá de incluir:

- Plano de localización del lote.
- Poligonal del predio indicando las colindancias.
- Planta del conjunto con orientación, escala número del lote, nivel de banquetta relacionado con los niveles de construcción, en donde se indiquen las restricciones de construcción que marca el reglamento, altura de las bardas y setos, área libre y área ajardinada.
- Plantas Arquitectónicas de distribución, indicando niveles, orientación, cotas y escala, toma de energía eléctrica, toma de agua y localización de árboles.
- Fachadas (frontales, posteriores y laterales) y cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banquetta, niveles de proyecto, altura máxima sobre nivel de banquetta y de construcción, localización de tinacos, tendedores y pendientes de techumbres inclinadas, así como el detalle de los acabados exteriores.
- Cortes y elevaciones para cada una de las bardas, mallas y/o setos perimetrales.

5.1.3 Firma del propietario como responsable

Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos, para lo cual se inscribe un texto de puño y letra del propietario en los planos autorizados, que certifica lo anterior.

5.1.4 Perito responsable de obra

Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito responsable de obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

5.1.5 Registro de contratista y responsable de obra

Registrar ante la Comisión de Supervisión de colonos el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, obligándose a informar de cualquier cambio en estas designaciones.

5.1.6 Plantilla de empleados

Registrar ante la Comisión de Supervisión la plantilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando semanalmente de las altas o bajas que haya tenido.

- 5.1.7 Visto bueno de terminación de obra.
El propietario o contratista deberá obtener de la Comisión de Supervisión el visto bueno para el trámite de terminación de obra y cancelación de fianza, mismo que podrá ser negado si se incurriera en cualquier falta al presente reglamento, haciendo efectiva la fianza en ese momento. Es requisito para dar visto bueno de terminación de obra a una residencia que esté pintada y totalmente acabada.
- 5.2 Trámite y licencias en cumplimiento de disposiciones reglamentarias
- El propietario del predio o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:
- 5.2.1 Licencias
Obtener del H. Municipio de Mérida, las licencias de uso de suelo, construcción y todas aquellas que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.
- 5.2.2 Pago de derechos de agua y medidor
Pagar ante las autoridades respectivas los derechos por la toma de agua y medidor.
- 5.2.3 Toma provisional de electricidad
Obtener de la Comisión Federal de Electricidad o entidades correspondientes, una toma provisional de energía para el proceso de construcción.
- 5.3 Garantías financieras y legales
- El propietario del lote que pretenda construir en el condominio, deberá tramitar o presentar ante la Comisión de Supervisión Arquitectónica:
- 5.3.1 Fianza
Una fianza para garantizar el cumplimiento del presente reglamento y el estricto apego al proyecto autorizado. Esta fianza es de carácter obligatorio y es indispensable para la obtención del Visto Bueno.
- 5.3.2 Documentos de propiedad
Como requisito para obtener el Vo.Bo. de la Comisión, el propietario del lote que pretenda construir en el condominio deberá presentar una copia fotostática de la escritura o en su defecto una copia del contrato de promesa de compra-venta del predio y “acta física de entrega” del lote que otorga la inmobiliaria.
- 5.4 Permisos y autorizaciones para modificaciones
- En caso de modificaciones al proyecto original aprobado, se presentarán a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, para que otorgue el Vo.Bo. de la modificación.
- 5.5 Permisos especiales para la construcción.
- 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 públicos o privados del condominio, el propietario deberá solicitar permiso por escrito de la Comisión, sólo con éste será autorizada la entrada al condominio.

6. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

6.1 Alineamiento

No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública o común.

6.2 Restricciones al frente y las colindancias

Las restricciones para el frente de la fachada y colindancias, serán las señaladas y estipuladas de acuerdo al diseño de cada una de las chepinas autorizadas por el PCM y del proyecto final del desarrollo, con el objetivo principal de optimizar los espacios de cada lote. Las áreas de restricción quedarán destinadas exclusivamente para áreas verdes y/o estacionamientos abiertos.

6.3 Restricciones de área construida

En todos los predios con uso de suelo habitacional unifamiliar, deberán dejarse libre de toda construcción, como mínimo 35% de la superficie total del terreno.

6.4 Integración al contexto e imagen urbana

Los patios de servicio, antenas, tendedores, calentadores, depósitos de basura y tanques de depósito de agua, combustible o cualquier otra sustancia, no podrán ser visibles desde ningún punto exterior.

Los servicios de agua eléctrica, agua potable, drenaje y teléfono, serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual de la vía pública, por lo que no podrán instalarse ningún tipo de cable, postes, alambrados, antenas de radio o televisión, visibles desde el exterior.

6.5 Imagen Urbana y Contexto

Para mantener la armonía del paisaje, las construcciones no deberán tener acabados naturales o pinturas de colores reflejantes ni estridentes. Los colores vivos en fachadas deberán ser aprobados y deberán estar aplicados en superficies de pequeñas dimensiones, no mayores al 30% de la superficie total de fachada.

Los materiales para los acabados y recubrimientos de las obras exteriores de las construcciones, serán preferentemente naturales, tales como piedra, madera, barro, tepetate, etc, en caso de utilizar otros materiales, estos deberán ser aplanados y pintados, todo en aras de mantener una imagen natural con el entorno. Una vez terminada la obra, no se permitirá hacer construcciones provisionales.

6.6 Cubiertas y techos

- Se permitirá el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente no menor de 20% y no mayor de 40%.
- No se permitirá el uso de techos metálicos, de materiales o recubrimientos tales como asbestos, plásticos o láminas acanaladas.
- De ningún punto exterior deberán estar visibles ductos, tinacos o alguna otra instalación del techo.
- Los respiradores de plomería y bajantes pluviales deben estar ocultos y no concentrar el flujo del agua en propiedades vecinas.
- Se permite el uso de pérgolas para cubrir terrazas, pasillos, patios. Las superficies cubiertas con estos elementos se suman a los metros cuadrados de construcción permitidos para cada lote del desarrollo.

6.7 Bardas

- Se prohíbe construir bardas al frente de los lotes. Si se desea delimitar el frente del predio se podrán colocar setos o arbustos y/o rejas de herrería a un máximo de 2.50 mts de altura.
- En las colindancias posteriores de los terrenos se permite la construcción de bardas con una altura no mayor de 2.50 mts., excepto en los lotes que colindan con la barda existente que delimita el condominio que es de 3.00 mts de altura.
- En las colindantes laterales se permiten las bardas con una altura no mayor a 2.50 mts.
- Los propietarios de cada lote que opten por construir su propia barda de colindancia, deberán adosarlas entre sí para evitar la creación de nichos de insectos y fauna nociva.

6.8 Estacionamiento

Toda residencia deberá contar con, por lo menos, un estacionamiento cubierto para dos autos en su área privativa. Quedará prohibido usar los cajones de estacionamiento de las áreas públicas para uso diferente al diseñado, al igual que les sirva como parte del área privativa de los condóminos.

6.9 Instalaciones hidrosanitarias

6.9.1 Albercas

Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar a la Comisión de Supervisión un proyecto para su aprobación. Las albercas deberán contar con sistema de filtración, tratamiento de agua y recirculación y deberán respetar las restricciones; por ningún motivo deberán estar a menos de 2 metros de cualquier colindancia.

6.9.2 Cisternas

Cada residencia deberá contar con una cisterna que deberá ubicarse cuando menos a dos metros de colindancia.

6.9.3 Tinacos

En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para agua éstos deberán colocarse a una altura de por lo menos de dos metros arriba del mueble sanitario más alto, sin exceder en ningún punto los 8.5 mts sobre el nivel del desplante y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

6.9.4 Fosa séptica

Toda residencia deberá contar con fosa séptica y pozo de absorción de acuerdo al reglamento de construcción del Municipio de Mérida vigente y por ningún motivo podrá estar a menos de 2 mts de cualquier colindancia.

6.10 Instalaciones de gas

Los depósitos de Gas L.P. serán de tipo estacionario, quedando prohibida la utilización de tanques o cilindros portátiles; y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

7. RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 Identificación de obra

Deberá ser instalada en el terreno una placa donde se especifique el número de licencia de construcción y su vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y número de la autorización por parte de la Comisión de Supervisión de Arquitectura.

7.2 Consideraciones generales de la construcción

7.2.1 Delimitación del predio durante la construcción

Los predios donde se realiza la construcción, deberá delimitarse en el frente con la vía pública común y en los laterales con sus colindancias y con una cerca de 1.80 mts de altura y con acceso controlado.

7.2.2 Número máximo de personas que pernocten en la obra

Queda estrictamente prohibido que más de una persona pernocte en las construcciones provisionales o en la obra negra de la construcción.

7.3 Horarios de construcción

7.3.1 Horarios de trabajadores de la construcción

El comprador o contratista se obliga a que los trabajadores de la construcción realicen sus funciones dentro del horario de trabajo del fraccionamiento, mismo que se establece de lunes a viernes de las 8 a las 17 hrs y los sábados de 8 a 14 hrs exclusivamente.

7.3.2 Horarios de acceso para la construcción

El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las 8 a las 16 hrs de lunes a viernes y de 8 a 13 hrs los sábados.

7.4 Construcciones Provisionales

Al término de la obra las casetas de veladores o cualquier otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

7.5 Medidas de seguridad en la construcción

7.5.1 Estufas en la obra

Durante la construcción, se deberá instalar una estufa eléctrica, de petróleo, gas o de cualquier otro material flamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores registrados en la obra. Queda estrictamente prohibido hacer fogatas dentro del predio.

7.5.2 Toma provisional de energía eléctrica

Durante la construcción, se deberá obtener de la CFE una toma provisional para el proceso de construcción quedando prohibido colgar “diablitos” de las líneas eléctricas o cualquier instalación irregular.

- 7.5.3 Daños y perjuicios
Durante la ejecución de la obra, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a los bienes públicos y privados.
- 7.5.4 Uso de cascos
Es obligatorio el uso de cascos para cualquier persona que se encuentre dentro del predio de una obra en proceso de construcción.
- 7.5.5 Almacenamiento de materiales.
Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares de acceso controlado.
- 7.6 Medidas sanitarias provisionales
 - 7.6.1 Instalación de baños
Se deberá instalar un baño portátil tipo Sanirent para el uso de los trabajadores de la construcción.
 - 7.6.2 Botes de basura
En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde al número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los predios colindantes o a la vía pública.
 - 7.6.3 Animales en construcción
No se permite la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de la obra.

8. ORDENAMIENTOS ECOLOGICOS

- 8.1 Conservación del arbolado natural
 - 8.1.1 Justificación de derribo de árboles y visto bueno
En áreas públicas 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.
El proyecto arquitectónico deberá buscar la mínima afectación de los árboles, de las áreas comunes particularmente las especies nativas, en caso que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener un visto bueno, de las autoridades competentes.
Para obtener el visto bueno, el propietario o representante legal de la construcción en donde se va a efectuar la tala, deberá contar con la autorización correspondiente emitida por la Dirección de Ecología correspondiente.
La Comisión realizará una inspección en el terreno donde indicarán y marcarán en la base, con pintura roja, los árboles que serán sujetos de tala. Esta acción corresponde exclusivamente a la Comisión.
 - 8.1.2 Reposición de árboles
En caso de que se requiera por verdadera necesidad el derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo con otro además de entregar a la Asociación de Condóminos 10 árboles de

1.5 mts de altura mínima por cada uno que se afecte, antes de retirar a los primeros. Los árboles que reponga el propietario o su representante legal o contratista deberán ser de las especies que se determinen, tomando en consideración que estas deberán ser de características que mejoren la calidad ambiental y sean apropiadas al clima y condiciones de suelo de la zona. Los árboles nuevos deberán de ser de hoja perenne.

En caso de requerirse posteriormente a la terminación de la obra, el derribo de algún árbol, se seguirá exactamente el mismo procedimiento señalado con anterioridad, presentando un croquis que indique la justificación del derribo y se someterá a los mismos patrones de donación indicados.

8.2 Separación de aguas pluviales y negras

Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras a las vialidades y tuberías de agua pluvial. Las aguas negras se tendrán que tratar en cada área privativa por medio de una fosa séptica y un pozo de absorción, mismo que tendrá que tener dimensiones y características adecuadas para el tratamiento de aguas residuales.

8.3 Escurrimientos naturales

Deberá permitirse que las aguas pluviales de los techos y azoteas drenen al terreno natural y/o a pozos pluviales quedando prohibido drenar el agua pluvial captada en el interior de los predios hacia las banquetas.

9. CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE PREDIO Y EDIFICACIONES

9.1 Conservación y mantenimiento de propiedad

9.1.1 Conservación de los lotes baldíos

A partir de la fecha de compra o toma de posesión del predio, los propietarios tienen la obligación de mantenerlo en buenas condiciones de aspecto e higiene, debidamente chapeados, libres de todo tipo de maleza.

9.1.2 Conservación de edificaciones, fachadas y jardines.

Los propietarios deberán conservar las fachadas con buena apariencia, las áreas ajardinadas en buen estado.

9.2 Conservación de predios colindantes y servicios públicos

Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes ajenos y servicios públicos, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, los predios colindantes no podrán ser utilizados, tanto de manera temporal como permanente para el almacenamiento de materiales, desechos de obra, basura, paso de vehículos u operarios, excavación o invasión, bajo pena de imponer las sanciones respectivas por la autoridad, competente, además de las reclamaciones que en derecho corresponden al propietario del predio colindante afectado. En estos casos, la Comisión de Supervisión actuará como representante de los condóminos afectados.

Prevía notificación, se permitirá el paso al personal del condominio para la limpieza y mantenimiento de los servicios públicos.

9.3 Basura

Los desperdicios y la basura deberán ser colocados en recipientes cubiertos en bolsas separadas, una para basura orgánica, otra para desperdicios no degradables, localizados de tal manera que no sean visibles desde las propiedades vecinas, y se extraerán solo por el tiempo necesario para su recolección, prohibiéndose el tirar basura en el interior del lote, en vía pública o en los baldíos.

Se deberán colocar en la consola de servicio o en los recipientes instalados especialmente para la recepción temporal de la basura.

10. SANCIONES

10.1 Por el incumplimiento de las disposiciones reglamentarias de construcción

El presente reglamento es de aplicación general y exclusiva a los propietarios de predios y casas de la privada y el incumplimiento del mismo conlleva las siguientes sanciones:

10.1.1 Amonestación

Amonestación por parte de la Comisión de Supervisión y/o administrador del condominio cuando a criterio de la misma la falta haya sido menor.

10.1.2 Suspensión

La construcción que fuere iniciada dentro de un predio de la privada sin haber sido aprobada por la Comisión, recibirá un aviso de suspensión. También será motivo de aviso de suspensión el incumplimiento del Reglamento de Construcción o la modificación del proyecto sin aprobación previa. En este caso, al Administrador notificará al propietario e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción.

10.1.3 Clausura

Si la construcción recibiera aviso de suspensión y no hiciera caso de las indicaciones de la Comisión, éste dará aviso a las autoridades competentes para proceder a la clausura, indicando el motivo y la fecha de aviso de suspensión. 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.

10.2 Levantamiento de sellos

En el caso de que se haya clausurado una obra, el simple hecho de pagar la multa correspondiente o en su caso, reunir los requisitos para el levantamiento de los sellos ante las autoridades competentes, no es motivo suficiente para reiniciarla, pues para ello el contratista o propietario deberá obtener el Visto Bueno de dicho levantamiento para poder proseguir con la misma.

10.3 Negación de Visto Bueno de terminación de obra

En caso de que, a juicio de la Comisión, falte por cumplir alguna de las obligaciones que se determinan en el presente reglamento será negado el Visto Bueno de terminación y ocupación de obra.

10.4 Sanciones por incumplimiento de los ordenamientos ecológicos

La tala o poda de árboles sin autorización, será sancionada, además de la reposición reglamentaria, con una multa que fijará la Comisión, siendo además obligatorio para el Administrador dar aviso a las autoridades competentes para que se apliquen las sanciones correspondientes al infractor, el fondo recibido por concepto de multas se empleará en la reforestación de las áreas comunes.

