

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y ADECUACIONES DEL CONDOMINIO DENOMINADO “TAMARA” CONSTITUIDO SOBRE EL TABLAJE CATASTRAL QUINCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, DE LA LOCALIDAD DE CHABLEKAL, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN.

El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar las obras de construcción que se realicen sobre cada unidad privativa ubicada en el condominio denominado “TAMARA”, los usos de suelo de las mismas, la aprobación de proyectos arquitectónicos y el control de las construcciones y mejoras de cada una de ellas. “TAMARA” El presente reglamento, además de lo anterior tiene por objeto preservar la armonía arquitectónica y el paisaje en el condominio, conservando los espacios abiertos y preservando la vegetación y salvaguardando los parques y áreas comunes.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO. OBLIGATORIEDAD. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de carácter **OBLIGATORIO** para todos los condóminos, ocupantes, familiares directos, o cualquier otra persona que ejerza derechos de posesión o de propiedad sobre una o más unidades de propiedad exclusiva, así como para los visitantes, peritos, contratistas, profesionistas y personal empleado en la realización de las construcciones, mismos que deberán cumplir todas las disposiciones vigentes que establece el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, que sean aplicables en el ramo de la construcción, reparación, ampliación y conservación de inmuebles, así como obtener ante las autoridades competentes las licencias de construcción y todas aquellas que se requieran para construir de acuerdo a las disposiciones legales en vigor.

Las disposiciones de este Reglamento son complementarias a las establecidas por las autoridades Federales, Estatales y Municipales en materia de construcciones y uso de suelo, circunscribiendo su área de aplicación al Condominio denominado “TAMARA”.

ARTÍCULO SEGUNDO. VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES.

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

Hasta en tanto se integre formalmente el Comité de Arquitectura y Construcción, de conformidad con los estatutos “EL DESARROLLADOR” será el único responsable de la aplicación del presente reglamento y en consecuencia de emitir las autorizaciones e imponer las sanciones correspondientes que en el mismo se señalan

Para llevar a cabo sus funciones, el Comité de Arquitectura y Construcción o en su caso “EL DESARROLLADOR”, podrán auxiliarse del personal necesario y capacitado, a los cuales se les pagarán sus honorarios previamente autorizados por el propio comité de arquitectura y construcción o por el comité de vigilancia del condominio.

DE LAS LIMITACIONES EN EL USO DEL SUELO

ARTÍCULO TERCERO.- Cada una de las unidades de propiedad exclusiva del condominio denominado TAMARA, el cual se ubica en el tablaje catastral **QUINCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE** de la Localidad de Chablekal del Municipio de Mérida, Yucatán, deberá conservar la máxima porción permeable en el terreno de las construcciones que se realicen en las mismas, por lo tanto dichas construcciones deberán ocupar como máximo el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total del terreno con elementos techados (Coeficiente

Ocupación Suelo, COS), así como no exceder de 1.2 (uno punto dos) el valor del cociente de uso de suelo (CUS) resultante de dividir el total de áreas de construcción entre la superficie del terreno (CUS), destinando un mínimo de 20% (veinte por ciento) de área verde sobre la superficie total del mismo. Lo anterior se ejemplifica en documento anexo al presente reglamento, para mayor claridad.

El desplante sobre nivel de la banqueta deberá ser de por lo menos 60 cm (sesenta centímetros).

ARTÍCULO CUARTO.- Todo diseño deberá cumplir con las normas del COS y CUS fijados en este reglamento. El Comité de Arquitectura y Construcción no autorizará proyectos que incumplan con ésta regla y cualquier otra que se establezca posteriormente en este reglamento. Para lo anterior podrá proponer ajustes, correcciones o bien rechazar los diseños que quebranten las presentes normas.

ARTÍCULO QUINTO.- Previamente al inicio de algún proyecto de construcción, los condóminos u ocupantes del Condominio “TAMARA” deberán solicitar al Comité de Arquitectura y Construcción, la verificación física y documental del mismo.

ARTÍCULO SEXTO.- De requerir en un futuro una ampliación, remodelación o modificación de algún proyecto o construcción, éstas nunca podrán rebasar los porcentajes de COS y CUS previamente establecidos y deberán ser aprobadas por el Comité de Arquitectura y Construcción del condominio.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Está estrictamente prohibido subdividir física o legalmente cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO OCTAVO.- El comité de arquitectura tiene la facultad de autorizar un proyecto arquitectónico que se pretenda realizar sobre dos o más unidades de propiedad exclusiva contiguas siempre que éstas sean del mismo propietario, respetando los porcentajes del COS y CUS de cada una de dichas unidades de propiedad exclusiva, así como su cuota de participación.

ARTÍCULO NOVENO.- Cada unidad de propiedad exclusiva deberá contar con un área máxima destinada a cajones de estacionamiento, la cual se determinará como sigue:

1. Lotes de hasta 12.00 metros de frente: 2 (dos) cajones de estacionamiento.
2. Lotes que tengan entre 12.01 metros de y hasta 20.00 metros de frente: 3 (tres) cajones de estacionamiento.
3. Lotes que tengan a partir de 20.01 metros y hasta 35.00 metros): 4 (cuatro) cajones de estacionamiento.

En caso de que sobre dos o más lotes colindantes, que se encuentren unidos físicamente se pretenda construir una sola vivienda sobre los mismos, el comité de arquitectura y construcción determinará cuántos cajones de estacionamiento deberá tener dicha vivienda, teniendo como base los presentes lineamientos.

ARTÍCULO DÉCIMO.- El acceso a los cajones de estacionamiento deberá ser de concreto sobre la franja de área verde ubicada sobre la banqueta, la cual tendrá un ancho mínimo de 2.5 (dos punto cinco) metros y su ancho máximo será el necesario para la fácil entrada y salida de los vehículos. La rampa de acceso no podrá ocupar todo el frente de la unidad de propiedad exclusiva. En el proyecto arquitectónico que se presente, deberá de incluirse el anexo gráfico de la ubicación del área destinada a cajones de estacionamiento y de la rampa de acceso. Cada condómino deberá, a su costa, realizar las adecuaciones en las banquetas para la construcción de su rampa de acceso, lo que puede incluir reubicar plantas y/o regadores y/o cualquier infraestructura que “**EL DESARROLLADOR**” haya instalado en las banquetas. La nueva ubicación de las plantas, regadores y demás elementos deberá ser autorizada por el Comité de Arquitectura y Construcción.

El comité de arquitectura y construcción podrá rechazar los proyectos que no cumplan con lo establecido en el presente artículo.

RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN EN UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Cada unidad de propiedad exclusiva tiene la obligación de respetar una franja con sus colindancias laterales a excepción de aquellos que especifiquen lo contrario en su croquis individual de esquema de reglamentación.

Queda prohibido realizar construcciones en las unidades de propiedad exclusiva en las cuales los balcones u otros volados semejantes queden sobre el espacio aéreo que está sobre las unidades privativas vecinas. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre las unidades de propiedad exclusiva vecinas, si no hay cuando menos, un metro de distancia entre una y otra, la cual se medirá desde la línea de separación de las dos áreas privativas.

Para efectos de éste reglamento se entiende como construcción todo alero, volado, marquesina, balcón, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de edificación, que pudiese afectar la imagen arquitectónica del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Las áreas restringidas, en las que no podrá levantarse construcción alguna, únicamente podrán ser utilizadas como áreas libres exteriores, jardines, circulaciones peatonales, áreas ornamentales, estacionamiento no techado y áreas de esparcimiento.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- En la colindancia posterior de cada área de propiedad exclusiva, se restringe la construcción de edificaciones conforme a lo siguiente: En planta alta dentro de una franja de 8 (ocho) metros paralela a dicha colindancia y en planta baja dentro de una franja de 3 (tres) metros paralela a la citada colindancia. Así mismo, las construcciones en planta baja que tengan una altura mayor a 3.10 (tres punto diez) metros, deberán respetar una franja de 1.50 (uno punto cincuenta) metros paralela a dicha colindancia. Para efectos de claridad se ejemplifica lo anterior en documento anexo al presente reglamento. En caso de que sobre dos o más lotes colindantes se pretenda construir una sola vivienda, no aplicarán las restricciones que se establecen en el presente párrafo respecto de los lados en los que efectivamente colinden.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- El condominio cuenta con una barda perimetral considerada como área común, por lo que queda prohibido que las unidades de propiedad exclusiva que colinden con dicha barda apoyen construcción y/o estructura alguna en la misma, así como conectarse con el exterior del condominio atravesando la misma.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Las restricciones a las que se refiere en el presente capítulo, son independientes y enunciativas a las demás contenidas en este reglamento. El Comité de Arquitectura y Construcción del condominio "TAMARA" tiene en todo momento la facultad para recomendar a la administración de condominio, los lineamientos que estime necesarios y convenientes para "TAMARA".

BARDAS

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- Para efectos del presente reglamento, se hace constar que los frentes de las unidades de propiedad exclusiva del condominio "TAMARA" están especificados en el croquis individual de esquema de reglamentación de cada unidad.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- Al frente de cada unidad de propiedad exclusiva del condominio "TAMARA", deberá respetarse una franja de 5.00 (cinco) metros paralelos al alineamiento, en dónde los primeros 2.50 (dos punto cincuenta) metros deberán estar libres de todo tipo de construcción, los siguientes 2.50 (dos punto cincuenta) metros deberán tener una construcción ligera, excluyendo todo material conformado por concreto o que cause obstrucción a la vista. En el caso de los lotes de perímetro de forma regular y/o que se encuentren ubicados en esquina será necesario solicitar los alineamientos que le corresponden conforme a la superficie del Lote.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- Las bardas laterales deberán iniciar 1.20 (uno punto

veinte) metros paralelos al alineamiento.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- Queda prohibida la construcción de bardas, rejas o portones para cerrar los frentes de las unidades de propiedad exclusiva, aún detrás de la zona de restricción, es decir, que todos los frentes deberán ser abiertos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- Las bardas podrán ser de cualquier material, sin embargo el color de pintura y/o acabados y/o recubrimientos solo podrán ser los que están establecidos en las Paletas de colores y recubrimientos enlistada en los artículos 43 y 44 del presente reglamento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- Las bardas laterales a ambos lados de las colindancias entre las unidades de propiedad exclusiva del condominio, construidas después de la franja frontal de restricción de 1.20 (uno punto veinte) metro, así como las bardas posteriores a las mismas, deberán tener una altura de 2.5 (dos punto cinco) metros a partir del nivel de la banquetta.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- La barda de propiedad común, que delimita todo el perímetro del condominio "TAMARA" y forma parte del fondo de varias unidades de propiedad exclusiva, está construida en una altura de 3.00 (tres) metros. No se podrán colocar en dicha barda, mecanismos de protección adicional contra intrusiones.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- No está permitido el uso de malla ciclónica, alambre de púas, hierro forjado, cadenas, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva del condominio "TAMARA".

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- Los patios de servicio, tendedores de ropa, instalaciones de servicio y mantenimiento de las unidades de propiedad exclusiva, calentadores, depósitos de basura y los tanques de depósito de agua, gas o cualquier sustancia, no podrán quedar visibles desde el exterior de las unidades colindantes. El comité de arquitectura y construcción asignará un espacio en el frente de cada unidad de propiedad exclusiva, para que se deposite la basura temporalmente en los días y horas que establezca la administración para la recolección de la misma.

INSTALACIONES

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Con la finalidad de evitar cualquier inconveniente de escasez de agua potable, cada residencia que se construya en las unidades de propiedad exclusiva, deberá contar con una cisterna con capacidad mínima de 5.00 (cinco) metros cúbicos, Las cuales para su construcción, deberán de contar con las licencias expedidas por las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- En caso de que se construyan albercas en las unidades de propiedad exclusiva, los condóminos deberán prever y realizar las obras necesarias para obtener el suministro de agua para la carga, así como las vías de descargas de su alberca, en la inteligencia de que, si lo hace mediante la perforación de pozos, queda bajo su estricta responsabilidad la obtención de los permisos necesarios emitidos por las autoridades competentes. Previo a la construcción de albercas, los interesados deberán presentar al Comité de Arquitectura y Construcción del condominio un proyecto para su aprobación, pudiendo aquel evaluar, autorizar o negar el proyecto con el apoyo de la administración. Dichas albercas no podrán estar a menos de dos metros de cualquier unidad de propiedad exclusiva colindante.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- En caso de utilizarse tanques elevados en las unidades de propiedad exclusiva del condominio, dichos tanques no deberán ser visibles, desde ningún punto de las unidades de propiedad exclusiva colindantes, ni desde las áreas comunes con las que puedan colindar. .

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Las aguas pluviales de los techos y azoteas deberán drenar al terreno natural de su propia unidad de propiedad exclusiva por medio de bajantes

pluviales ocultos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- No se permite descargar aguas pluviales a la vía pública o predios colindantes del condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- No se permitirá la instalación de antenas exteriores, parabólicas o cualquier otro aparato de transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras señales que sean visibles desde el exterior de las unidades de propiedad exclusiva del condominio ni desde su área común. En caso de que los condóminos instalen paneles solares en sus viviendas, éstos no podrán quedar visibles desde el exterior. El Comité de Arquitectura y Construcción deberá aprobar el proyecto de instalación de paneles solares. No está permitida la instalación de anuncios publicitarios de cualquier clase ni durante ni una vez concluida la construcción.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO Los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y demás servicios que se pretendan contratar, deberán ser instalados de forma subterránea, con el objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades comunes, en las que no está permitido instalar cables, postes, luminarias, alumbrado u otros elementos no autorizados.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Los paneles de control, medidores de luz, sistemas de control de riego y los paneles de seguridad que se determine incluir dentro de los proyectos arquitectónicos de cada unidad de propiedad exclusiva del condominio, deberán de estar ocultos y no visibles al exterior del unidad de propiedad exclusiva de que se trate.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- En lo que se refiere a la iluminación del exterior de las unidades de propiedad exclusiva se establece que ésta deberá ser indirecta, direccional y del tamaño más pequeño posible, así mismo deberá dirigirse únicamente hacia la vivienda en cuestión con la finalidad de minimizar los reflejos a las unidades privativas colindantes o a las áreas comunes del condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- Las instalaciones de acometidas de luz y agua deberán estar debidamente protegidas y únicamente por un solo frente. El Comité de Arquitectura y Construcción asignará un espacio en el frente de cada unidad de propiedad exclusiva para la instalación de dichas acometidas. De igual forme el citado Comité de Arquitectura y Construcción proporcionará el diseño para la instalación de las acometidas. En caso de que alguna unidad de propiedad exclusiva infrinja lo estipulado en éste artículo, se procederá conforme determine el administrador del condominio "TAMARA" y las medidas correctivas que se tomen serán a riesgo y cuenta del propietario del inmueble.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- Todas las residencias que se construyan en las unidades de propiedad exclusiva del condominio "TAMARA", deberán interconectarse a la red de drenaje sanitario del desarrollo (siendo ésta la única manera de desalojar las aguas negras), en base a la legislación aplicable en la materia.

FACHADAS Y CUBIERTAS

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- La altura máxima de las residencias a construir dentro de cada unidades de propiedad exclusiva del condominio "TAMARA" será de 8 (ocho) metros, sobre el nivel de la banqueteta.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO- Se permitirá el uso de pérgolas para cubrir patios, pasillos y terrazas siempre y cuando sean por debajo de la altura de la barda permitida.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- Está permitida la construcción dentro de las unidades de propiedad exclusiva de áticos, líneas curvas y otras formas no convencionales siempre y cuando estén aprobadas por el Comité de Arquitectura y Construcción.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- La utilización de recubrimientos con paneles

metálicos, plásticos, superficies reflejantes, acrílico, asbesto, alucobond, PVC, láminas acanaladas, aluminio de color oro, amarillo y otros tonos, así como de otros materiales cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier unidad de propiedad exclusiva del condominio "TAMARA", que a juicio del Comité de Arquitectura y Construcción, perjudiquen o rompan la armonía y equilibrio arquitectónico del condominio,

quedará sujeta a decisión de dicho Comité.

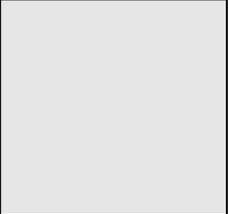
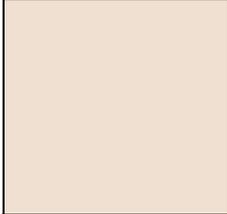
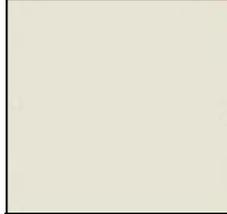
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.- El estilo arquitectónico que deberá prevalecer en los proyectos es de tipo contemporáneo, predominando volúmenes regulares y cubiertas planas.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- En lo concerniente a la instalación de recintos para perros u otra clase de mascotas, los condóminos u ocupantes deberán considerar estos espacios dentro de su proyecto diseñándolos debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y desde unidades privativas vecinas del condominio "TAMARA".

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- Los propietarios de las unidades de cada unidad de propiedad exclusiva están obligados a iniciar la construcción de una residencia en un período de SIETE AÑOS a partir de la entrega física de la unidad correspondiente, obra que deberá quedar concluida en los plazos que al presentar el proyecto arquitectónico se establezca por el Comité de Arquitectura y Construcción, el cual será un tiempo razonable en proporción a las dimensiones del proyecto. Todas las fachadas, techos y azoteas, deberán terminarse completamente, quedando prohibido dejar las construcciones en obra negra. El Comité de Arquitectura y Construcción o bien la administración del condominio podrá sancionar a quienes incumplan con lo dispuesto en el presente artículo y en su caso revisar casos particulares por los cuales no se hayan concluido las obras de construcción.

PALETA DE COLORES EXTERIORES

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Además del blanco, los colores de pintura que se podrán utilizar en el exterior y en las fachadas de las unidades de propiedad exclusiva del condominio estarán basados en la siguiente paleta, pudiendo variar los tonos de los mismos, siempre y cuando pertenezcan a la misma gama y con previa autorización del Comité de Arquitectura y Construcción.

			
PANTONE 427	PANTONE 482	PANTONE 454	PANTONE 451



PALETA DE RECUBRIMIENTOS

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- En cuanto a los acabados exteriores, pueden utilizarse aplanados lisos y texturizados, así como recubrimientos con piedras naturales o lo más similar posible en color y textura a los que se muestran en la siguiente tabla:

Nombre de la Piedra	Imagen
Chapa clara	
Rajuela	
Chapa natural	
Crema maya	
Galarza	



Conchuela		
Mármol travertino tomboleado		
Mampostería		

VEGETACIÓN

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- Todo condómino u ocupante, a través de sus responsables de obra queda obligado a que los mayores elementos volumétricos de las residencias a construir se ubiquen en las partes con menor presencia de arbolado significativo. Nadie puede plantar árboles cerca de las unidades de propiedad exclusiva, ni de las áreas comunes sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños, salvo que estén autorizados por el Comité de Arquitectura y Construcción. En caso de que deseen sembrar vegetación en la franja de restricción, se deberá solicitar autorización del Comité de Arquitectura y Construcción, quien evaluará si pudiere llegar a existir afectación alguna a unidades de propiedad exclusiva colindantes y podrá no autorizar la citada siembra.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.- Para el caso de que en las unidades de propiedad exclusiva se encuentren árboles que tengan diez o más centímetros de diámetro y sea necesario reubicarlos para el desarrollo del proyecto arquitectónico, éstos deberán ser reubicados dentro de la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, previa autorización del Comité de Arquitectura y Construcción.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- En áreas comunes y privadas del condominio, está prohibido la poda o tala de árboles durante la construcción para ser usados como materiales de obra o de combustión.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- Queda estrictamente prohibido sembrar árboles y plantas que puedan dañar las unidades de propiedad exclusiva colindantes, la calle y cualquier otra área común. El sembrado de plantas deberá realizarse utilizando el sistema de “pocetas”. Todo condómino u ocupante, únicamente podrá sembrar árboles, plantas y palmas contenidas en la siguiente lista.

Nombre Común	Altura Máxima	Imagen
Almendro	5 m	
Areca	15 m	
Balché	8 m	
Chac Sik' in	4 m	
Chaká	6 m	
Coco Plumoso	20 m	



Flor de Mayo	2.5 m		
Guayacán	10 m		
Jabín Amarillo	10 m		
Maculis Rosa	20 m		
Neem	15 m		
Palma Cica	1.5 m		
25 m Palma Real			
Palma Robelina	4 m		



Palma Tasiste	10 m		
Pata de vaca	10 m		

Nombre Común	Imagen	
Agave Amarillo		
Bambú		
Cebrina		
Crotón Fideo		
Crotón Petra		
Crotón Tirabuzón		
Dracenas		



Helechos		
Hoja elegante		
Lantanas		
Lengua de vaca		
Purpurina		

REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO.- El Comité de Arquitectura y Construcción del Condominio "TAMARA", de manera enunciativa, pero no limitativa tiene la facultad para:

1. Coadyuvar con el Administrador del condominio y 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 "TAMARA".
2. Revisar, corregir, sugerir, proponer, modificar, limitar, autorizar, rechazar los proyectos de construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del condominio.
3. Vigilar, en cualquier etapa de las construcción, que los propietarios condóminos u ocupantes construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por él, la administración del condominio y como por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y Privados del Municipio de Mérida.
4. Decidir, apoyar, coadyuvar en la administración del condominio, en lo relativo a la construcción en las unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO.- Para la solicitud de autorización de construcción dentro de cualquier unidad de propiedad exclusiva del condominio "TAMARA", se establecerá siempre una reunión previa a la construcción, en la que el propietario condómino, proyectista o constructor deberá reunirse con los miembros del Comité de Arquitectura y Construcción antes del inicio de cualquier proyecto, para analizar las restricciones de la unidad de propiedad exclusiva en el cual se llevará a cabo la construcción y aclarar cualquier duda al respecto, así como revisar los trámites, permisos, licencias, de construcción y coordinar actividades.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO PRIMERO.- El propietario de la unidad de propiedad exclusiva deberá nombrar al responsable o representante de proyecto y obra ante la administración general del condominio “TAMARA” y ante el Comité de Arquitectura y Construcción.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO SEGUNDO.- Los trámites ante las autoridades correspondientes para la obtención de la Licencia de Construcción, solo los podrán iniciar los propietarios condóminos después de haber obtenido por escrito la aprobación del proyecto correspondiente del Comité de Arquitectura y Construcción del Condominio.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO TERCERO.- Para que los condóminos puedan iniciar la construcción de su vivienda, además de las obligaciones que se establecen en el presente reglamento, deberá, ya sea por sí, o por medio de su contratista, realizar ante la compañía Afianzadora que designe el comité de arquitectura y construcción todos los trámites necesarios para que ésta expida una fianza de garantía a favor de la asociación civil del condominio denominado “TAMARA”, con el objeto de garantizar el pago de los daños y perjuicios que puedan sufrir las áreas comunes en virtud de la construcción y/o los demás condóminos. El monto de la fianza será determinado por el comité de arquitectura y construcción y podrá ser proporcional al costo del proyecto en revisión. Los condóminos deberán exhibir al comité de arquitectura y construcción o bien, a la administración del condominio el comprobante de pago de las primas, cada vez que éstas lo requieran. En caso de no exhibir los comprobantes de pago, el comité de arquitectura y construcción suspenderá la obra de que se trata.

La fianza se cancelará únicamente, cuando el condómino haya entregado al comité de arquitectura y construcción la constancia de terminación de obra expedida por la dependencia correspondiente del Municipio de Mérida. El importe de la póliza de la fianza que se señalan en la presente cláusula, de ninguna manera limita la responsabilidad de condómino y/o su contratista, quienes serán ilimitadamente responsables respecto de los daños que la construcción pueda causar a terceros y/o al condominio.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO CUARTO.- El Comité de Arquitectura y Construcción del condominio revisará los proyectos durante sus sesiones regulares. Dicho Comité podrá programar reuniones extraordinarias cuando la carga de trabajo o la complejidad de las decisiones lo ameriten. Por cada proyecto se hará una reunión preliminar y las presentaciones posteriores que sean necesarias, siempre y cuando, el proyecto lo requiera. El costo de los honorarios por revisión de proyectos y de obra será el que el Administrador del Condominio determine y deberá ser cubierto dentro de los tres días siguientes a su recepción al Comité de Arquitectura y Construcción por cada condómino, previo a la revisión del proyecto. Los proyectos se recibirán únicamente los días 10 y los días 25 de cada mes.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO QUINTO.- Es obligación y responsabilidad de cada propietario condómino, llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la ley establece para tal efecto.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO SEXTO.- De manera enunciativa, pero no limitativa, e independientemente unos de otros, los siguientes lineamientos son causales de rechazo parcial o total de cualquier proyecto de construcción y de suspensión temporal o total de la construcción:

1. No reunir las características de calidad del proyecto determinadas por la administración del condominio, así como las señaladas en el presente reglamento.
2. Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del condominio “TAMARA”, indicando las adecuaciones que deberán realizarse, en su caso.
3. El iniciar la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones correspondientes.
4. No realizar la construcción de acuerdo con los planos y proyectos autorizados.
5. No entregar la fianza a la que se refiere el artículo QUINCUGÉSIMO TERCERO.



ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.- Para la solicitud de revisión de cualquier proyecto arquitectónico, los condóminos deberán cumplir con lo siguiente:

1. Solicitud de revisión por escrito, suscrita por el propietario condómino, junto con el recibo de documentación correspondiente.
2. Para la revisión de dicha solicitud el condómino correspondiente deberá encontrarse al corriente en el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, de igual forma deberá de cubrir el pago de los honorarios correspondientes por la revisión del proyecto al Comité de Arquitectura y Construcción.
3. Deberá entregar al Comité de Arquitectura y Construcción dos juegos de planos en formatos 60x45 centímetros con los siguientes requisitos:

I.- Planos del proyecto de la obra, especificando el número unidad de propiedad exclusiva, nombre del propietario del inmueble y nombre del Perito en Construcción Municipal, en el que se deberán incluir:

- a) Planos de localización de la unidad de propiedad exclusiva con orientación.
- b) Planta de conjunto que incluya todas las edificaciones y áreas exteriores, indicando orientación, cotas, escala, niveles, pendientes de azoteas y descargas pluviales, así como las restricciones de construcción hacia las colindancias que marca este reglamento.
- c) Constancia de entrega de los vértices emitida por el propio Comité de Arquitectura y Construcción del condominio
- d) Plantas arquitectónicas de los diferentes niveles, acotadas y referenciadas a ejes, indicando orientación, niveles, nombres de las áreas, ubicación de murete de acometidas de energía eléctrica y agua, cisterna y drenaje.
- e) Fachada frontal, posterior y laterales, así como cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banquetas, niveles de proyecto, pendientes de techumbres y de bardas o setos perimetrales.
- f) Cuadro de áreas, indicando superficies y porcentajes de construcción, áreas verdes, excavaciones, COS y CUS.
- g) El proyecto deberá ir firmado del puño y letra por el propietario del condómino y por el perito responsable de otra, que se encuentre debidamente acreditado por las autoridades correspondientes.

II.- Póliza de seguro de daños a terceros por el 20% (veinte por ciento) el valor del proyecto.

- h) Perspectivas de la fachada principal en donde se representen los acabados y recubrimientos a utilizar en las mismas.

III.- Póliza de la fianza que se hace referencia en la cláusula QUINCUAGÉSIMA TERCERA.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.- En los 15 (quince) días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa y de la presentación del proyecto, el Comité de Arquitectura y Construcción del condominio contestará por escrito sobre la aprobación del proyecto, o bien, sobre su aprobación condicionada, con recomendaciones y modificaciones que deberán ser atendidas antes de la presentación final.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO.- En caso de la desaprobación y rechazo total del proyecto, este tendrá que reformularse y volver a ingresar para su presentación inicial, pagando los honorarios correspondientes al Comité de Arquitectura y Construcción, como si éste fuera proyecto nuevo.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO.- El propietario condómino o su arquitecto o constructor, podrán solicitar una reunión que necesariamente tendrá que realizarse dentro de los 10 (diez) días posteriores a la notificación de no aprobación, para revisar los temas que no hayan sido aprobados.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO.- Después de haber obtenido la aprobación inicial, o una vez realizados los ajustes y correcciones del proyecto, se presentarán al Comité de

Arquitectura y Construcción del condominio en cuatro ejemplares para ser sellados y firmados por los miembros del Comité.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO.- Con el proyecto aprobado por el Comité de Arquitectura y Construcción del condominio, estos mismos documentos podrán ser presentados ante la autoridad municipal para la solicitud de la licencia de construcción.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO.- Todas las obras a realizar dentro de las unidades de propiedad exclusiva del condominio deberán contar con la licencia de construcción respectiva, la cual deberán de tramitar ante las autoridades correspondientes, pues al contar solo con la aprobación del Comité de Arquitectura y Construcción del condominio “TAMARA” no exime al propietario condómino de dar cumplimiento con todas las disposiciones oficiales.

El proyecto aprobado por las autoridades correspondientes deberá presentarse de nuevo al Comité de Arquitectura y Construcción para que éste tenga conocimiento de su autorización y de los posibles cambios que las autoridades hayan señalado.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO.- Ninguna obra podrá iniciarse en las unidades de propiedad exclusiva del condominio “TAMARA” si ésta no cuenta con la autorización final del Comité de Arquitectura y Construcción, la licencia de construcción y demás autorizaciones oficiales que se requieran.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO.- Es obligación del propietario condómino que durante todo el tiempo de construcción de sus obras, las licencias de construcción expedidas por el Ayuntamiento de Mérida, así como cualquier otro trámite, permiso o documento que se requiera para tal efecto, según la ley, estén vigentes.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO.- alguno se podrá iniciar obra alguna sin el permiso de las autoridades correspondientes y del Comité de Arquitectura y Construcción, por lo que la administración impedirá el acceso al condominio del personal que el condómino citado haya contratado para realizar construcciones no autorizadas.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO.- Si la obra no se inicia dentro del año siguiente a la aprobación final que fue emitida por el Comité de Arquitectura y Construcción del condominio, dicha aprobación perderá su vigencia y deberá ser tramitada de nuevo, pagando los honorarios correspondientes al Comité de Arquitectura y Construcción. En caso de que no hubiere modificaciones en el proyecto original autorizado, el condómino propietario podrá iniciar la obra mediante aviso dado por escrito al Comité de Arquitectura. Para estos únicos efectos el Comité de Arquitectura y Construcción, en un plazo máximo de 15 (quince) días, deberá notificar al condómino propietario su anuencia para iniciar la obra. Lo establecido en este artículo es independiente a la obligación del propietario de mantener vigentes las licencias expedidas por el Municipio de Mérida y demás autoridades correspondientes.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO.- Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario condómino, asumiendo su compromiso y responsabilidad de que dicha obra se ejecutará apegada a los planos, para lo cual se escribirá un texto del puño y letra del propietario condómino en los planos autorizados, que ratifique lo anterior. Asimismo todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito responsable de obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

Todo lo estipulado respecto a los procesos de autorización de proyectos y de inicio de obras así como de mudanzas y ocupación de unidades privativas, podrá ser modificado, ampliado o precisado en sus tiempos y/o procesos por el Administrador y/o el Comité de Arquitectura y Construcción, con el objetivo de promover el orden y la seguridad en el desarrollo.

RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO NOVENO. Deberá ser instalada en la unidad de propiedad exclusiva un letrero elaborado con lona, o cualquier otro material autorizado por el Comité de Arquitectura y Construcción, en 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 del Comité de Arquitectura y Construcción. El diseño lona que se instale así como la indicación de los materiales que se podrán utilizar en la misma, serán proporcionados por el propio “Comité de Arquitectura y Construcción”, así como el lugar donde ésta deberá colocarse.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO. Las unidades de propiedad exclusiva, donde se realiza la construcción deberán delimitarse con una cerca de malla verde, que evite la contaminación visual del condominio que deberá medir, cuando menos 2 (dos) metros de altura en todo el perímetro de la obra. Dicha cerca deberá contar con acceso controlado.

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

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO.- El condómino u ocupante se obliga a que los trabajadores de la construcción realicen sus funciones dentro del horario de trabajo que determine el Comité de Arquitectura y Construcción y/o la administración del condominio. El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción, así como para realizar trabajos de construcción y que el personal y demás vehículos desalojan el inmueble que se encuentre en construcción será de las 8:00 (ocho) a 17:00 (diecisiete) horas de lunes a viernes y de 9:00 (nueve) a las 13:00 (trece) horas los sábados. Los domingos y días festivos no habrá acceso de personal, materiales y/o maquinaria de construcción, ni se podrán realizar trabajos de construcción. La administración podrá negar el acceso a los vehículos con materiales de construcción o al personal destinado para este fin de los condóminos u ocupantes que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas de administración o de cualquier otra obligación de naturaleza económica a su cargo así como por no contar con las autorizaciones correspondientes.

Los vehículos y/o camiones de carga, volquetes y demás que se requieran para el transporte de personal y/o materiales deberán tener como máximo: 4.45 metros de altura, veinte toneladas de peso y doce metros de largo.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la licencia de construcción.

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

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO. Durante la construcción, se deberá obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional para el proceso de construcción quedando prohibido tomar electricidad de las áreas comunes y/o de otras unidades de propiedad exclusiva. De igual forma deberán proveerse del servicio temporal de agua potable correspondiente para la obra, quedando también prohibido que utilicen las tomas de agua de áreas comunes y/o de otras unidades de propiedad exclusiva. Los condóminos deberán acreditar la contratación de dichos servicios provisionales a la administración, en cualquier tiempo, cuando ésta lo requiera.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO. Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado. Se deberán colocar extintores en áreas estratégicas de la obra.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO. Se obliga a todas las construcciones del condominio a contar con una instalación especial de baños móviles necesarios para dar

servicio a todos sus trabajadores. Por ningún motivo se permitirá la instalación de letrinas provisionales o instalación alguna que pueda contaminar las aguas freáticas del desarrollo. En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los predios colindantes o a la vía pública.

Las unidades de propiedad exclusiva colindantes, aún cuando sean lotes baldíos, no podrán ser utilizadas para depósito de materiales, desechos de la obra, basura, paso de vehículos, excavación o invasión, bajo pena de imponer las sanciones respectivas por la administración del condominio o por autoridad competente, además de las acciones judiciales a que tuvieran derecho los condóminos afectados.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO. Los condóminos deberán registrar ante la administración del condominio la plantilla de trabajadores que empleen para la construcción y a quien será el encargado de la obra ante la administración. Podrán modificar en cualquier tiempo la plantilla de trabajadores pero en todo caso deberán notificar a la administración. No se permitirá la entrada al Condominio de trabajadores que no se encuentren registrados ante la administración.

Los trabajadores que empleen los condóminos para la construcción de sus viviendas deberán de utilizar en todo momento equipo de seguridad entre los cuales se encuentran:
a) Casco b) Pantalón largo c) Chaleco d) Uso de línea de vida.

Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas, estupefacientes y sustancias prohibidas en el interior de la unidad de propiedad exclusiva en construcción y/o en las áreas comunes. No se permitirá el ingreso al condominio a trabajadores que se encuentren bajo la influencia de las sustancias citadas y se retirará del condominio a quien sea sorprendido consumiéndolas dentro del mismo, haciéndose el condómino propietario de la unidad de propiedad exclusiva en la que dicho trabajador labore, a una sanción pecuniaria, que será la que establezca la administración del condominio.

Queda estrictamente prohibido prender fogatas en las unidades de propiedad exclusiva durante la construcción de la residencia en la misma.

Los condóminos y/o las personas físicas o morales que contraten para la construcción de cada vivienda serán los únicos responsables del personal cuyos servicios se utilicen para la citada construcción, por lo que deberán cumplir con todas y cada una de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia fiscal, laboral y de seguridad social, y deberá de exigir y hacer cumplir cualquiera obligación que de acuerdo a las Leyes aplicables le correspondan. Los condóminos y/o sus contratistas llevarán un control estricto del cumplimiento de sus obligaciones y en particular las derivadas de la Ley del Seguro Social. Los condóminos y/o sus contratistas se obligan a responder a todas las reclamaciones de sus trabajadores o cualquier persona, autoridad, sociedad, institución, organismo descentralizado o cualquier otro ente que presentaren en su contra o en contra de la administración del condominio denominado "TAMARA" y/o de sus demás condóminos, en relación con los trabajos objeto de esta construcción que realicen y sacando en paz y a salvo a la administración del condominio "TAMARA" y/o a sus demás condóminos. El Comité de Arquitectura y Construcción podrá solicitar en cualquier tiempo a los condóminos que exhiban las declaraciones de pago correspondientes a las obligaciones fiscales y de seguridad social de los trabajadores que haya los propios condóminos hayan contratado

.ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO. La administración del condominio y/o el Comité de Arquitectura y Construcción podrán sancionar pecuniariamente a los condóminos por conductas inadecuadas del personal que trabaje en las obras, porque estos no lleven equipo de seguridad, por la expedición de malos olores y/o por no respetar lo establecido en el presente reglamento.

AMPLIACIONES, INSPECCIONES Y TERMINACIÓN DE OBRA

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO OCTAVO.- Durante el proceso de obras en construcción o en residencias ya terminadas, se podrá proponer modificaciones a las mismas, siempre y cuando se encuentren dentro del COS y CUS autorizado y cumplan con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva, debiendo presentarse al Comité de Arquitectura y Construcción del condominio “TAMARA” los planos nuevos que contengan tal modificación o ampliación, pagar los honorarios correspondientes al citado comité y encontrarse al día en las cuotas de administración y cualquier otra que establezca la asamblea de condóminos.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO NOVENO.- El Comité de Arquitectura y Construcción del condominio “TAMARA”, podrá realizar visitas de obra con el objeto de inspeccionar las construcciones que se encuentren en proceso en cualquiera de sus fases. Si el Comité de Arquitectura y Construcción del condominio determina que la obra no es llevada a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, podrá exigir la suspensión de la obra y lo notificará por escrito al propietario condómino, al arquitecto o constructor, para que se realicen las modificaciones pertinentes, incluyendo las demoliciones. Una vez terminadas éstas, se solicitará de nuevo la inspección final. Si la construcción continúa sin estar conforme al proyecto aprobado, el Comité de Arquitectura y Construcción podrá exigir la demolición de la obra, por medio de las autoridades competentes.

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO.- Para poder ocupar alguna construcción ya concluida, el condómino propietario deberá presentar ante el Comité de Arquitectura y Construcción o ante la administración general del condominio, la Constancia de Terminación de Obra que expide la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida.

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO PRIMERO.- Los propietarios condóminos tomarán las medidas pertinentes para evitar que sus construcciones, dentro de sus unidades privativas, queden inconclusas o su período de construcción se alargue por encima del período autorizado para cada una de ellas, que se contarán partir del inicio de la misma. Si por razones extraordinarias la ejecución de la obra se detuviera o se alargara excesivamente, el Comité de Arquitectura y Construcción del condominio podrá ordenar que se ejecuten medidas de mitigación dentro de la unidad de propiedad exclusiva, como el sembrado y mantenimiento de elementos del paisaje o bardas que salvaguarden las vistas más importantes desde el exterior, además de hacer efectivas las sanciones pecuniarias que para tal efecto establecerá la administración y/o el Comité de Arquitectura y Construcción,

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO SEGUNDO.- Mientras una unidad de propiedad exclusiva permanezca como terreno baldío, será responsabilidad del propietario condómino mantenerlo limpio y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general. Cuando a juicio del Comité de Arquitectura del condominio, o de la administración del mismo, no se cumplan estos preceptos, se procederá a realizar la limpieza del terreno, con cargo al propietario condómino correspondiente. Los lotes baldíos deberán ser chapeados y/o desmontados cada cuatro meses o bien a juicio de la administración del condominio si la unidad de propiedad exclusiva incumple con lo dispuesto en este artículo, lo que suceda primero.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO TERCERO. El incumplimiento a lo dispuesto en este reglamento dará derecho a la administración a imponer al condómino u ocupante incumplido una sanción pecuniaria que será la que para cada caso indica el reglamento de, de Administración del Condominio.

Independientemente de lo anterior, la administración, si el condómino u ocupante no cumple con lo dispuesto en el presente reglamento, sin responsabilidad alguna, podrá impedir la entrada del personal y/o material para la realización de las obras en cuestión.



TAMARA®

VIDA INTERIOR

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO CUARTO. Es responsabilidad exclusiva del condómino u ocupante que realice las obras, el pago de los trabajos de la unidad de propiedad exclusiva que le corresponda, así como los pagos de las prestaciones de seguridad social e ilimitadamente a cualquier otro tipo de obligación relativa a sus trabajadores y/o empleados.

ARTÍCULO OCTOGÉSIMO QUINTO. Lo dispuesto en el presente reglamento podrá ser modificado por “**EL DESARROLLADOR**” en tanto no haya enajenado el noventa por ciento de las unidades de propiedad exclusiva y con posterioridad por acuerdo de la Asamblea General EXTRAORDINARIA de Condóminos