

Reglamento de Usos de Suelo, Proyecto y Control de Construcciones del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada

ÍNDICE

- I.** Presentación
- II.** Objetivo y Propósito del Reglamento
- III.** Disposiciones Generales
- IV.** Zonificación y Usos de Suelo
- V.** Comité Técnico
- VI.** Autorización de Proyectos
- VII.** Normas relacionadas a la construcción
- VIII.** Servidumbres
- IX.** Alturas y Cubiertas
- X.** Acabados
- XI.** Proceso de la obra
- XII.** Imagen Urbana
- XIII.** Jardinería
- XIV.** Instalaciones
- XV.** Bardas y Divisiones
- XVI.** Disposiciones Finales

ANEXOS

- I.** Guía de Colores
- II.** Vistas de Terrenos

PRESENTACIÓN

Estimado Propietario,

Con la finalidad de proporcionarle la ayuda que se merece durante el proceso de diseño, autorización y edificación de su residencia dentro del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada, lo que ayudará a evitarle gastos innecesarios y demoras; lo invitamos a leer con detenimiento el presente Reglamento, para lo cual se le solicita lo siguiente:

1. Contratar los servicios básicos de un profesional de la arquitectura para que funja como Director Responsable del Proyecto de su residencia.
2. Consultar las dudas y efectuar los trámites necesarios ante la Administración y el Comité de Construcción.
3. Seguir paso a paso los procedimientos establecidos dentro del presente ordenamiento para la construcción de su residencia.
4. Comenzar con los trabajos de construcción, una vez que haya deslindado físicamente su predio, haya obtenido la autorización del proyecto y cuente con su respectiva licencia de Construcción; para lo cual se recomienda que la persona que usted designe como su Directo Responsable del Proyecto o usted, acuda a nuestras oficinas para que a través del Comité de Construcción, se le oriente sobre el procedimiento interno a seguir para las construcciones, así como se le comente sobre las características particulares de la infraestructura con las que cuenta el Fraccionamiento Residencial Vista Cañada.

Le damos la más cordial bienvenida, y nos reiteramos a sus órdenes para brindarle el apoyo que usted y su familia se merecen durante las distintas fases del proceso para la ubicación de su proyecto, convencidos que sus expectativas de calidad de vida, serán totalmente satisfechas.

Atentamente

Residencial Vista Cañada

Objetivo y Propósito del Reglamento

El Fraccionamiento Residencial Vista Cañada en donde cada detalle es importante, está planeado para ser una comunidad residencial de primera calidad, constituyéndose para ello el presente Reglamento, con el objetivo primordial de garantizar la buena imagen de las residencias, para crear un ambiente íntimo y de alta calidad para el desarrollo de toda la comunidad.

El propósito del presente reglamento, es asistir a los propietarios de los lotes del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada con el concepto para la construcción de sus casas y mejoras adicionales, así como lograr que todo el desarrollo se integre a la identidad, carácter y calidad de esta comunidad planeada, mientras satisface las necesidades individuales de cada residencia y mejora la plusvalía de la propiedad comunal. Es por ello que el presente reglamento establece normas, políticas y procedimientos que regulan las construcciones del fraccionamiento.

El criterio presentado en esta guía ofrece parámetros para la planeación de los sitios a construirse, su arquitectura, diseño de jardinería, acabados, instalaciones, señalamiento y mantenimiento que debe ser seguido por cada propietario, diseñador o contratista para asegurar la coordinación del diseño.

En caso de que existiera un tema que no esté específicamente dirigido por éstas guías, el criterio para evaluar su aprobación será el revisar si es apropiado para la identidad, carácter y calidad del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada.

Con este objetivo, es que se expide el presente reglamento.

CAPITULO I

DISPOCISIONES GENERALES

Obligatoriedad

1.1 Las disposiciones comprendidas en este reglamento son obligatorias para todos los propietarios, arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, o cualquier otra persona que ejerza derechos de posición o propiedad, así como para los peritos profesionales y personal empleado en la realización de la construcción sobre el lote, en conjunto con las leyes, reglamentos, y demás normatividades de carácter federal, estatal y municipal que sea aplicables, en lo referente a los usos y destinos de los lotes, incluyendo el proyecto de obra, la construcción nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y la restauración de las edificaciones contenidas dentro del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada.

1.2 Las obligaciones y facultades establecidas en el presente reglamento, estarán a cargo del Comité de Construcción Residencial Vista Cañada y del Fraccionador, hasta en tanto el Fraccionamiento se encuentre formalmente entregado al Municipio de Guanajuato, para lo cual deberá de estar legalmente constituida la Asociación de Colonos.

Una vez que la Asociación sea la responsable de aplicar y hacer cumplir el presente reglamento, el Fraccionador y el Comité de Construcción Residencial Vista Cañada podrá participar de manera directa en las autorizaciones de proyectos hasta en tanto estos crean conveniente.

1.3 Una vez entregado al propietario la posesión física y jurídica del lote, podrá iniciar las obras de construcción con apego a lo dispuesto en el presente reglamento. En caso de que dichas obras de construcción no se iniciaran en forma inmediata, el propietario está obligado a tenerla libre de maleza y escombros hasta en tanto no inicie las obras de construcción.

1.4 El fraccionamiento está en posibilidades de realizar dichas limpiezas a través de un contrato con el propietario. En caso de que dichas obras de construcción no se iniciaran en forma inmediata, el propietario está obligado a tenerla libre de maleza y escombros hasta en tanto no inicie las obras de construcción.

1.5 Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

Propietario: Todo aquel dueño o tenedor de los derechos de una unidad privativa dentro del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada, siempre y cuando esté capacitado legalmente.

Reglamento: El Reglamento de Construcción y Responsabilidad Laboral del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada

Referencia de la altura de construcción: Un nivel específico sobre el nivel del mar para cada lote, desde el cual todos los cálculos de las alturas de las construcciones son controlados.

Fachada: Vista en dos dimensiones de un alzado..

Planes Conceptuales y/o anteproyecto: Dibujos informales mostrando las ideas iniciales, organización y relaciones del proyecto y del diseño.

Documentos de la construcción: Todos los proyectos ejecutivos, especificaciones, muestra de materiales, topografía y otros documentos necesarios para que el proyecto sea construido.

Área Común: Se refiere a todos los espacios abiertos de uso común.

Guías de Diseño: Los estándares establecidos para el diseño exterior de todas las nuevas edificaciones, remodelaciones, ampliaciones, diseño de jardinería, caminos, banquetas, señalamientos y cualquier otro remozamiento exterior, así como cambios y adiciones, mantenimiento que pudiera ser visto desde afuera o crear un impacto hacia el exterior del sitio o del fraccionamiento.

Lote: Un terreno definido que está destinado para un uso particular.

Elevación: La altura de la plataforma o la referencia de altura sobre el nivel del mar, es plantilla constructiva.

Pavimentos, pétreos u otros: Caminos, banquetas, patios, terrazas, muros, jardineras, fuentes y otras no construibles, trabajos rellenos a jardineras.

Gráficos: Son todos los elementos autorizados por el Comité de Construcción que nos ayudarán a entender el presente reglamento de manera gráfica para preservar la armonía estética del conjunto.

Conversión métrica y volumétrica:

- 1 pulgada = 2.54 cm.
- 1 metro = 3.28 pies
- 1 metro cuadrado = 10.76 pies cuadrados
- 1 yarda = .9144 metros
- 1 acre = 4047 metros cuadrados

- 1 hectárea = 2.471 acres
- 1 metro cúbico = 264.2 galones
- 1 galón = 3.786 litros

Oficina de Construcción del Fraccionamiento Residencial Vista Cañada:

Responsable del manejo e implemento de la construcción de todas las áreas comunes dentro del Fraccionamiento, así como vigilancia de la construcción de proyectos individuales dentro del mismo para que cumplan con los estándares que se muestran en este documento.

Comité de Construcción Residencial Vista Cañada: La identidad responsable de revisar y aprobar los proyectos sometidos a dictamen de todos los desarrollos dentro del Fraccionamiento, asegurando así, que se cumple con los estándares que se muestran en este documento.

Área de restricción: Zona definida por una distancia medida desde una calle, una colindancia o una plantilla constructiva.

Jardinería: Todos los materiales para el área verde.

Equipamiento urbano: Jardinería, caminos, banquetas, iluminación y señalamientos dentro de la zona de área verde adyacente a la calle.

Proyecto: Dibujos finales con medidas y preparados a escala, que muestren el diseño completo del proyecto con todos sus detalles, listo para construir.

Cortar, Excavar y Rellenar: Cualquier movimiento de la plataforma natural que baje o suba el nivel natural del terreno de un lote con una altura de un metro o más.

CAPITULO II

ZONIFICACION Y USO DE SUELO

2.1 Coeficiente de ocupación de suelo (COS) es del 60%, es el área máxima que puede ocupar la edificación o área de desplante de un lote con una forma variable pero inscrita dentro de los límites marcados por las restricciones obligatorias. Ejemplo: Ver Anexo 1

- $COS = 60\%$
- Superficie de lote $13.33m \times 37.50m = 500m^2$.
- $500 \times 0.60 = 300m^2$.
- $300m^2$ como área máxima de desplante.

2.2 Coeficiente de utilización de suelo (CUS) es el área máxima de construcción en el lote.
Ejemplo: Ver Anexo 1

- $CUS = 1.2$
- Superficie de lote = 500 m²
- $500 \text{ m}^2 \times 1.2 = 600 \text{ m}^2$ como máximo de construcción.

2.3 No se autorizará la subdivisión de lotes, los cuales permanecerán invariablemente en el área original.

2.4 Queda prohibido subdividir lotes.

2.5 Cuando dos o más lotes colindantes se unifiquen en uno solo se tomará las superficies sumadas como un solo lote, y para la determinación de servidumbre se perderán aquellas que queden internas en el terreno.

2.6 En el caso que se solicite subdividir un lote para anexar a otros colindantes, estos tomarán la superficie sumada como uno solo y la servidumbre se recorrerá a los nuevos extremos de los lotes según el caso.

CAPITULO III

COMITÉ TECNICO

3.1 La integración del Comité de Construcción del Fraccionamiento Vista Cañada; el órgano máximo facultado para vigilar el cumplimiento del presente reglamento será el “Comité de Construcción Residencial Vista Cañada” (en lo sucesivo “**El Comité de Construcción**”), el cual será nombrado y designado por el desarrollador. Y una vez constituido el comité de colonos, su asamblea podrá nombrar a otros profesionistas para integrarlos al comité.

3.2 El Comité de Construcción estará conformado por 5 profesionistas quienes deberán de ser arquitectos para pertenecer e integrar dicho comité.

3.3 La vigencia del nombramiento de los profesionistas nombrados por la asamblea de colonos será indeterminada y podrán cesarlos, removerlos y substituirlos en cualquier tiempo de su gestión.

3.4 El Comité de Construcción deberá de reunirse dos veces al mes para cumplir con sus obligaciones en las oficinas del Residencial Vista Cañada.

3.5 Es obligación del Comité de Construcción, velar por mantener la armonía arquitectónica del conjunto y hacer valer lo estipulado en este reglamento, emitiendo dictámenes sobre los proyectos y propuestas de construcción que le sean presentados, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

3.6 El Comité de Construcción realizará con apoyo a los criterios técnicos aplicables, la revisión de los proyectos arquitectónicos, aplicando las normas establecidas en el presente reglamento, las cuales son complementarias a las disposiciones en la materia cuya competencia corresponde a las autoridades municipales. Se aprobarán o rechazarán proyectos que se pretendan construir en el fraccionamiento según cumplan o no con la normatividad aplicable, lo cual será del conocimiento del propietario en un plazo no mayor a quince días hábiles posteriores a la entrega del proyecto.

3.7 En caso de que El Comité de Construcción apruebe el proyecto presentado y la obra se efectuara fuera de lo aprobado, independientemente de que El Comité de Construcción pueda ordenar la suspensión temporal de los trabajos de construcción, podrá también solicitar a desarrollo urbano la clausura de la obra y la demolición de los elementos que invadan las restricciones.

Cualquier propietario de un lote tendrá el derecho de dar aviso a El Comité de Construcción en caso de que algún adquirente efectuó construcciones violando las restricciones establecidas en el presente reglamento, y El Comité de Construcción invitará al infractor a subsanar las irregularidades. Sin embargo, en caso de persistir, El Comité de Construcción dará aviso a Desarrollo Urbano para proceder con la clausura de la obra y la demolición de los elementos que invadan restricciones.

3.8 El Comité de Construcción o cualquiera de sus miembros integrantes, no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o propietario, por sus decisiones, por daños y perjuicios derivados de la aprobación de los planos, dibujos o especificaciones defectuosas, así como por la construcción o el comportamiento de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos, dibujos o especificaciones previamente aprobados.

3.9 El Comité de Construcción podrá y tendrá la facultad de inspeccionar en cualquier momento que desee el proceso de la construcción y los permisos y otros elementos que

sean necesarios para la construcción de la misma, estando de acuerdo el propietario del lote y el contratista de la obra a darle acceso al sitio y a la información.

3.10 El Comité de Construcción podrá auxiliarse en la supervisión que esté llevando a cabo la empresa constructora o arquitecto para obtener dicha información y el propietario deberá estar de acuerdo en que se le pueda suministrar.

3.11 Los costos de revisión, aprobación y supervisión de cada proyecto y obra, serán a cargo del propietario. Su monto será determinado por la asamblea de colonos.

CAPITULO IV

AUTORIZACION DE PROYECTOS

4.1 Todos los proyectos que elabora el dueño o propietario por su cuenta o con la contratación de un profesional en la materia, deberá de apegarse al presente reglamento, y a la aprobación de mismo por parte de El Comité de Construcción, previamente a la ratificación (o modificación) de la licencia de construcción correspondiente por parte de Desarrollo Urbano del municipio de Guanajuato, Gto.

4.2 Las solicitudes para aprobación del proyecto se realizará a través de El Comité de Construcción. Una vez que el dueño o propietario cuente con la documentación completa, está le será entregada a El Comité de Construcción, quien al tomar su decisión de aprobación, observaciones o rechazo, aplicará y se basará en los criterios contenidos en el presente reglamento y la situación específica de cada lote y al efecto sobre la comunidad en su totalidad. El Comité de Construcción podrá agregar nuevos criterios no expresados en el presente reglamento, siguiendo siempre la orientación general de conservación de un ambiente arquitectónico armónico y de una infraestructura adecuada.

4.3 Ningún adquirente de terrenos podrá iniciar construcción alguna sin la autorización previa y por escrito de El Comité de Construcción, por lo que deberá de solicitar la entrega física del terreno con anticipación y que se levante acta de entrega, la cual se firmará en dos tantos con acuse de recibido.

4.4 No obstante las orientaciones contenidas en el presente reglamento, es aconsejable presentar un anteproyecto a nivel preliminar a El Comité de Construcción, con el fin de recibir la orientación necesaria para la presentación formal del proyecto.

4.5 Cuando un propietario o el profesional encargado de llevar a cabo la construcción sobre el lote someta a consideración el proyecto a desarrollar, deberá de presentar a El Comité de Construcción la siguiente documentación:

- a) Ficha Técnica del lote o terreno.
- b) Plantas arquitectónicas en general: (sótano, baja, alta, azoteas, de conjunto). Indicando las restricciones.
- c) Cortes arquitectónicos en general: (transversales y longitudinales). Indicando el terreno natural.
- d) Fachadas arquitectónicas en general: (frontal, posterior y laterales).
- e) Perspectiva de fachada en color.
- f) Proyectos y especificaciones de acabados en general.
- g) Análisis de cargas de kilowatts.
- h) Calendario general de obra.
- i) Proyecto de cancelería.
- j) Instalaciones especiales: (en caso de que las hubiera).

4.6 El Propietario requiere la autorización por parte de El Comité de Construcción, así como tramitar las autorizaciones y permisos respectivos a las autoridades competentes en los siguientes casos:

- a) Ampliaciones
- b) Cambios estructurales, estéticos, volumétricos u otros cambios externos a construcciones existentes.
- c) Cambios internos que pudieran modificar el uso de la unidad.
- d) Cualquier cambio exterior de la construcción que afecte la forma y el color.
- e) Construcciones subterráneas.
- f) Techos, pérgolas y palapas en espacios no construidos.
- g) Cambios al terreno natural de la propiedad.
- h) Construcción o modificación de bardas laterales o muros de contención.
- i) Sembrado de jardinería.
- j) Cisternas, jacuzzis y albercas.
- k) Modificaciones adicionales al plano ya aprobado.
- l) Pisos en áreas exteriores.

4.7 En el supuesto de que El Comité de Construcción emita observaciones al proyecto, el propietario deberá de modificar sus planos considerando dichas observaciones, para nuevamente solicitar la aprobación del mismo.

4.8 El procedimiento a seguir por parte del propietario para solicitar la aprobación y autorización de construcción se regirá conforme al siguiente orden:

- a) El propietario deberá de avisar por escrito a El Comité de Construcción que es su deseo empezar a construir en el lote, y deberá de estar al corriente con el pago de sus cuotas de mantenimiento si es que en ese momento hubiera alguna.
- b) El propietario deberá de solicitar por escrito el deslinde topográfico de su lote a El Comité de Construcción, el cual tendrá un costo de \$1,500.00 (Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.) y tendrá una vigencia de tres meses. Por lo cual se recomienda solicitarlo con poco tiempo antes de iniciar la construcción.
- c) El propietario solicitará se le realice la entrega física de el lote.
- d) El propietario deberá de mandar la solicitud de su proyecto a El Comité de Construcción para su aprobación, junto con todos los documentos requeridos.
- e) Una vez aprobado el proyecto por parte de El Comité de Construcción, se le notificará a el propietario y esté último deberá de pagar una fianza o depósito de garantía por la cantidad de \$20,000.00 (Veinte Mil Pesos 00/100 M.N.). Dicho depósito le será devuelto íntegramente sin interés alguno a El cliente, una vez que el supervisor de obra haya realizado su aprobación y el cliente haya presentado una copia de la terminación de obra debidamente expedida por la autoridad competente. En el supuesto de que en el transcurso de la construcción, se hubiere causado algún daño, se cubrirán dichos daños de la cantidad del depósito en garantía, regresándole la diferencia al cliente si resultare alguna a su favor, más sin embargo, si dicho depósito no alcanza a cubrir el daño, el cliente tendrá la obligación de cubrir el resto. Una vez realizado dicho pago, deberá de ser enviada la ficha de depósito o transferencia y se le realizará el recibo correspondiente.

4.9 Todos los planos a presentarse para su aprobación deberán de incluir la siguiente información:

- a) Nombre del propietario
- b) Número de manzana y lote
- c) Nombre y dirección del arquitecto o el representante del propietario.

4.9 Una vez autorizado el proyecto, El Comité de Construcción le asignará un número de registro de proyecto, el cual constara en la papelería del propietario, y el cuál será su número d referencia, para cualquier duda futura.

4.10 Cualquier modificación que se llegase a realizar a los planos después de haber sido debidamente aprobados por El Comité de Construcción, deberá de ser nuevamente presentada para su autorización.

CAPITULO V

NORMAS RELACIONADAS A LA CONSTRUCCION Y PROCESO DE OBRA

5.1 La construcción deberá de ser realizada, invariablemente de acuerdo a los planos autorizados por El Comité de Construcción, cualquier modificación al proyecto original tendrá que ser autorizado por el mencionado comité; de no ser así, El Comité de Construcción está facultado para suspender la obra, hasta su aprobación, requiriéndose su conformidad por escrito para continuar con los trabajos.

5.2 Las calles y lotes adyacentes a vecinos, deberán estar en todo tiempo libres de materiales a usar o sobrantes de la construcción, también deberá de dejarse libre se estos materiales una zona de 4.0 metros en la servidumbre frontal, a partir del guarnición y a todo lo ancho del terreno.

5.3 No está permitido descargar materiales y escombros, ni hacer construcciones provisionales en terrenos ajenos, salvo que medie la autorización por escrito de los respectivos propietarios, de la cual deberá permanecer una copia en la obra para cualquier aclaración. En estos casos, al término de la obra se tendrá la obligación de desocuparlo y limpiarlo, de manera que quede en su estado original, tampoco podrá trabajarse en las calles o banquetas del fraccionamiento.

5.4 Todos los materiales requeridos, así como los escombros producidos por la obra en construcción, deberán de estar dentro de los límites de la propiedad, dejando libre de materiales un área de 4.0 metros sobre la servidumbre frontal.

5.5 Los propietarios de los terrenos en construcción serán responsables de reparar los daños que sus proveedores, contratistas y trabajadores, ocasionen a las calles, guarniciones,

banquetas, áreas verdes y en general a las instalaciones del fraccionamiento o a las propiedades de los vecinos.

5.6 Se deberán de tomar las precauciones debidas para que las aguas pluviales no arrastren la tierra y materiales a las calles y a las bocas de tormenta.

5.7 Toda actividad de construcción debe de estar completamente dentro de los limites del lote del proyecto. No podrá ocurrir en los lotes adyacentes, calles o áreas abiertas; áreas e obra, áreas de basura, almacenaje, descarga, estacionamiento o actividades de apoyo; a menos que se obtenga por escrito un permiso específico.

Si el contratista o el propietario no cumplen con mantener las actividades de construcción limitadas en las áreas permitidas, El Comité de Construcción tendrá el derecho a detener la obra y remover los materiales de construcción y equipo, y se cobrará dicho costo del depósito en garantía que haya dejado el propietario.

5.8 Se asignará a una persona dentro de El Comité de Construcción para que supervise el desarrollo de la obra, esta persona tendrá la facultad para detener o suspender la obra, si en su supervisión encuentra alguna desviación no autorizada en el proyecto.

5.9 Solamente se permitirá un velador por lote, sin acompañantes. La caseta del velador y/o bodegas provisionales deberán de construirse dejando libre como mínimo 2.0 metros de la servidumbre frontal a partir del guarnición.

5.10 Las obras en construcción deberán de contar con un baño portátil para los trabajadores de las mismas; este baño portátil deberá de estar ubicado dentro de la propiedad y fuera de los 2.0 metros que se señalaron anteriormente.

5.11 Los materiales producto o despilme o cortes del terreno excedentes deberán de retirarse de inmediato del terreno y del fraccionamiento, en su caso de que parte de ellos puedan utilizarse en la misma construcción, de deberán de alojar fuera de la servidumbre frontal.

En caso de rellenar otro lote, se requerirá la conformidad por escrito del propietario, así como la conformidad de que el material será colocado adecuadamente.

5.12 El horario de trabajo a que deberán de sujetarse el personal y todos los proveedores de las obras será de Lunes a Viernes de 7:00 a 18:00 horas y los Sábados de 7:00 a 13:00

horas. No permitiéndose el ingreso a trabajadores, contratistas y/o proveedores al fraccionamiento los siguientes días:

- a) 1 de Enero
- b) 5 de Febrero
- c) 21 de Marzo
- d) 1 de Mayo
- e) 16 de Septiembre
- f) 12 de Octubre
- g) 20 de Noviembre
- h) 1 de Diciembre de cada 6 años.

5.13 No habrá permisos de ninguna índole para trabajar fuera del horario autorizado ni para trabajar en los días señalados como festivos.

Únicamente podrá quedar de manera permanente el velador de la obra sin acompañantes ni animales. No se permitirá el uso de radios u otros aparatos de sonido en las horas de trabajo antes mencionadas.

5.14 No se permitirá la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro de la construcción; la infracción de este punto será motivo suficiente para suspender la obra hasta el despido definitivo de las personas que la hayan infringido.

5.15 El personal y proveedores que ingresen al fraccionamiento, en relación a la construcción, deberán de ser informados por el dueño y/o contratista acerca de los reglamentos del fraccionamiento, siendo responsabilidad del propietario que éstos sean cumplidos; para esos efectos deberá de entregarse en la caseta de vigilancia una lista de subcontratistas, proveedores y su propio personal relacionados con la obra, ésta deberá de actualizarse a los cambios del personal. No se le permitirá el acceso a cualquier persona que no figure dentro de la lista entregada.

5.16 El fraccionamiento no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, energía eléctrica, agua potable, drenaje, etc. Por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites ante quien corresponda en forma oportuna.

5.17 Se prohíbe terminantemente que vehículos particulares, materialistas, bombas de concreto, etc. Sean estacionados en la calle, sin señalamiento adecuado. La permanencia de

los vehículos del personal de obra deberán de ser colocados en el estacionamiento que sea habilitado por el fraccionamiento para tal efecto.

5.18 Todas las construcciones deberán de contar con un tambo para basura pintado de blanco identificado con el número de obra, el cual deberá de permanecer al frente de la construcción, junto con el baño portátil, para su posterior desalojo por parte del encargado de obra.

5.19 Todas las construcciones deberán de contar con un tapial en todo el perímetro del terreno, con una altura mínima de 2.0 metros color verde o blanco tipo malla mosquitero o similar.

5.20 Todos los proyectos deberán de contemplar estacionamiento cubierto cuando menos para dos vehículos dentro de la propiedad y fuera de las áreas de restricción. Por ningún motivo se podrán estacionar permanentemente automóviles en las restricciones y en las calles.

5.21 Si dos o más lotes se fusionan en un solo lote, los límites internos y las restricciones de los patios laterales se eliminan y las áreas construibles de dichos lotes se fusionan para formar solo un área construible.

5.22 El escombros deberá de retirarse invariablemente una vez a la semana, para mantener el lote siempre limpio.

5.23 El tiempo de terminación de obra será de dos años, en el supuesto de que por causas de fuerza mayor el propietario no pueda terminar la obra en tiempo y forma, podrá solicitar una prórroga no mayor a 6 meses, siempre y cuando este fundada y motivada la razón que le impide la terminación de obra en el tiempo estipulado.

CAPITULO VI

SERVIDUMBRES

6.1 Cada lote tiene una servidumbre frontal de 2.0 metros y estas se encuentran señaladas en el plano individual de cada lote. Dicha servidumbre deberá estar completamente libre de bardas y/o cercas; permitiéndose únicamente pavimentos en los ingresos peatonales y de

automóviles, en el resto solo habrá césped y elementos de jardinería. En estas servidumbres se podrán poner aleros hasta de 80 cms.

6.2 Cada lote tiene servidumbres laterales de 1.5 metros, las cuales estarán libres de construcción (se encuentra en el plano individual de cada lote) en esta franja no se permitirá volar áreas habitables del 2 nivel, solo aleros de cubiertas inclinadas siempre y cuando no excedan de 80 cms.

6.3 Cada lote tiene una servidumbre posterior de 2.0 metros y la cual se encuentra señalada en el plano individual de cada lote. Dicha servidumbre deberá estar completamente libre de bardas y/o cercas;

6.4 En cada uno de los lotes, los propietarios tendrán la obligación de sembrar y mantener al menos dos árboles, así como pasto en la servidumbre frontal

6.5 El alumbrado que se coloque sobre las servidumbres deberá de contar con la aprobación de El Comité de Construcción.

6.6 Las servidumbres se medirán desde y a partir de las mojoneras que delimitan el lote, de acuerdo a las medidas, linderos y colindancias que se indican en el plano y la escritura pública de la propiedad correspondiente, hasta el paño exterior del muro del área construida.

6.6 En la servidumbre frontal se podrá pavimentar (adopasto para autos) hasta un 50% dejando 50% de áreas verdes.

CAPITULO VII

ALTURAS Y CUBIERTAS

7.1 La altura máxima para los lotes unifamiliares será de 8.5 metros. Tomando esta medida desde la guarnición hasta el punto más alto, ya sea el pretil si es la parte de techos planos o de la cubierta de la parte de techos inclinados. Si el terreno sube o baja hacia la parte posterior, la altura seguirá siendo la de dos niveles únicamente.

7.2 Los niveles máximos permitidos para todos los lotes son 2 niveles, permitiendo los mezanines interiores.

7.3 Los techos inclinados deberán presentar una pendiente mínima de 15 grados y de 30 grados como máximo.

CAPITULO VIII

ACABADOS

8.1 Los techos inclinados deberán de ser recubiertos de teja de barro de colores tierra, están prohibidos recubrimientos de teja vidriada.

8.2 En las fachadas solo se permitirá los siguientes materiales, aplanado de mezcla con texturas, apatillado, floteado, esponjeado, pastas, estucos, etc.

8.3 Canteras, de tonos claros si se recubren todos o algunos muros de las fachadas.

8.4 Molduras de cantera o concreto en vanos de ventanas y remates de losas.

8.5 Colores cálidos (rojo, amarillo y naranja) según pantone anexo. Se podrán aclarara hacia el blanco todo lo que se requiera pero no más oscuros. En el caso que se elija el color blanco, se deberá evitar el blanco puro.

8.6 Se les dará dos alternativas de protecciones a escoger y de preferencia que sean colocadas por el interior, si se tiene otra propuesta tendrá que ser aprobada por El Comité de Construcción.

8.7 La ubicación de las antenas parabólicas de tv, deberán ocultarse de la vista, con pretilas, volados o elementos arquitectónicos; estos deberán indicarse en proyecto, cada caso deberá ser analizado y aprobado por El Comité de Construcción.

8.8 Todos los aparatos de medición, las acometidas de servicios públicos o privados, contarán con un sitio propio para de función y quedando fuera de la vista con soluciones diseñadas expofreso.

8.9 Todos los accesorios de instalaciones tales como tinacos, calentadores de gas o solares, sistemas hidroneumáticos, ductos y equipos de aires acondicionados deberán también quedar fuera de la vista con soluciones expofreso.

8.10 Los espacios destinados a patios de servicio o tendederos no podrán ubicarse dentro de la servidumbre y deberán permanecer ocultos a la vista.

CAPITULO IX IMAGEN URBANA

9.1 La colindancia de cada lote, ya sea lateral o trasera se debe trabajar como fachada, no se deben interrumpir los acabados en estos muros ya sea aplanados, pintura o acabados de cantera. Tampoco se deberán de interrumpir las molduras o elementos de remate si el proyecto los lleva. No se permitirán aleros de losas inclinadas rematadas en colindancia.

9.2 Los proyectos deberán de contemplar estacionamiento cubierto cuando menos para dos vehículos dentro de la propiedad y fuera de las áreas de restricción. Por ningún motivo se podrán estacionar permanentemente automóviles en las restricciones y en las calles.

CAPITULO X JARDINERÍA

10.1 Cada propietario tendrá la obligación de mantener en condiciones adecuadas los árboles, arbustos, plantas y el pasto que se encuentre dentro de su predio; de manera que no afecte la buena presentación del desarrollo. Igualmente cuidara los prados y árboles que se encuentren en las banquetas frente a su propiedad.

10.3 Se prohíbe estrictamente el derribo de árboles de cualquier clase que tengas más de 2 metros de altura, los pequeños se pueden trasplantar. Por lo que el proyecto deberá de ajustarse a la siembra existente.

10.4 En caso de que no existan, es obligatorio plantar por lo menos 2 árboles en el área frontal de cada lote ya sea en la servidumbre o en los jardines frontales de la construcción, en el entendido de que esta rotundamente prohibida la plantación de árboles en el área de banquetas ya que en ellas se encuentran todo el paso de las instalaciones del Fraccionamiento.

10.5 La jardinería debe mantenerse en condiciones sanas y presentables. El mantenimiento debe incluir irrigación y fertilización adecuadas; segado, formación de bordes y limpieza oportuna; control adecuado de mala hierba y plaga y reciclado o degradación de materiales de desecho.

En las bardas colindantes de sugiere poner enredaderas.

CAPITULO XI INSTALACIONES

11.1 Todos los aparatos de medición, las acometidas de servicios públicos o privados, contarán con un sitio propio para su función quedando fuera de la vista con soluciones diseñadas expreso y se deberán de instalar bajo los siguientes estatutos:

- a) Instalación de agua potable: Cada predio deberá de contar con un aljibe o cisterna para recibir la toma de agua potable, el cual deberá estar dentro de la propiedad, pero fuera de las áreas de restricción.
- b) Instalación eléctrica: la instalación del servicio de energía eléctrica será oculta, debiéndose mostrar su localización y características en los planos respectivos. Por ningún motivo podrán hacerse tomas de los transformadores o de casas vecinas.
- c) Instalaciones especiales: La utilización de energía solar y otras formas de energía serán permitidas únicamente después de la revisión y aprobación por parte de El Comité de Construcción. La instalación y disposición de equipos de aire acondicionado así como los ductos no deberán estar expuestos.

CAPITULO XII BARDAS Y DIVISIONES

12.1 Con el fin de lograr un fraccionamiento campestre de lujo, el cual este en armonía con el medio ambiente, y poder disfrutar de grandes zonas verdes y hermosos paisajes, se tomarán en cuenta los siguientes pasos:

- La zona de servidumbre: Que son los 2.0 metros por todo el frente del terreno (en todos los lotes), es una zona de restricción, queda prohibido cualquier tipo de construcción, es una zona verde de acceso a la casa, en la cual solo se permite sembrar árboles, arbustos, pasto y huellas de acceso peatonal y de carros. Para lograr una uniformidad verde en todo el fraccionamiento. Ver croquis anexo.
- La zona de bardas bajas: Empieza donde termina la zona de servidumbre, y mide 6.0 metros por todo el frente del terreno (en todos los lotes), en esta zona la altura de las bardas, rejas y arbustos será de 1.0 metro máximo, para lograr una transparencia al paisaje urbano.
- La zona de bardas altas laterales y posteriores: Empieza donde termina la zona de bardas bajas (a 8.0 metros desde la banquetta), la altura de bardas y rejas en esta zona será de 2.20 metros hasta 2.70 metros. Si el terreno sube o baja se mantendrá esta proporción si es necesario escalonar el muro por la topografía del terreno se mantendrá la misma proporción. Esto es con el fin de lo tapar las vistas al paisaje del fraccionamiento y tener seguridad en la casa. Ver croquis anexo.

12.2 Todas las bardas deberán ser enjarradas y pintadas por el lado de su colindancia o construidas en material pétreo o similar a la barda existente terminada en sus dos caras.

12.3 En ningún caso podrán hacerse modificaciones en la barda perimetral del fraccionamiento en cualquiera de sus elementos.

CAPITULO XII

DISPOSICIONES FINALES

Art. 53.- Los propietarios que transmitan la propiedad de alguno de los inmuebles contenidos dentro del Fraccionamiento, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, una copia del presente ordenamiento. En caso de que no se le proporcione una copia del presente Reglamento, El Fraccionamiento y/o la constructora no se hace responsable de todos y cada uno de los inconvenientes de cualquier índole que pudiese llegar a tener el nuevo propietario.

ANEXO I GUÍA DE COLORES

África G3-12



Bacalao H2-06



Tejocote H2-12



Abeja H1-06



Arizona H1-03



Andaluz F3-03



Natuzzi F3-09



Ámbar I2-09



Aljonjoli I2-06



Mantequilla I2-03



Bengala I1-09



Manzanilla I1-06



Flan I3-03



Dulce de Leche H4-06



Fuente: Claves en la paleta de colores COMEX

ANEXO III VISTAS DE TERRENOS





