

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

CONTENIDO

ÍNDICE

- I. OBJETIVOS.
- II. DISPOSICIONES GENERALES.
- III. USOS DEL SUELO.
- IV. VIALIDADES Y OTROS BIENES DE USO COMÚN
- V. TRÁMITES, LICENCIAS Y APROBACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS.
- VI. PROYECTO ARQUITECTÓNICO.
- VII. RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN.
- VIII. ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS
- IX. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO DE LOTES Y REPARACIÓN DE ÁREAS COMÚNES.
- X. SANCIONES
- XI. VIGENCIA.

I. OBJETIVOS.

El presente reglamento es de orden y utilidad para todos los condóminos, propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes de los lotes o unidades privativas con fines residenciales para la construcción de viviendas de habitación unifamiliar, así como para aquellos con fines comerciales o de servicios pero exclusivamente respecto al uso de bienes y toda área destinada para uso común, que forman parte de “TAMORA PRIVADA RESIDENCIAL”, y tiene por objeto la regulación de proyectos, medidas de control, seguridad y supervisión de obras dentro del Condominio, mismos que van tendientes a la protección y preservación del valor e inversiones del presente desarrollo habitacional, así como para la creación y manutención de un óptimo nivel de calidad de vida.

II. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Las disposiciones de éste reglamento son complementarias a las establecidas por el Gobierno Federal, por el Gobierno Estatal de Yucatán y el Municipal de la Ciudad de Mérida, en materia de construcciones y uso del suelo.

Artículo 2. Todos los condóminos, propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes de las las unidades privativas que forman parte de “TAMORA PRIVADA RESIDENCIAL” se obligan a:

a) Cumplir con todas las disposiciones vigentes que establece el Gobierno Federal, Estatal y Municipal correspondientes, que sean aplicables a sus construcciones, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, así como para la conservación en sus lotes o unidades privativas.

b) Obtener ante la dirección de desarrollo urbano del ayuntamiento de Conkal, Yucatán, las licencias de construcción, demolición, sanitaria, de uso de suelo, permisos y demás autorizaciones necesarias que se requieran para realizar determinada obra de acuerdo a las disposiciones Municipales, Estatales y Federales en vigor.

Artículo 3. Con el objeto de vigilar y conservar el destino y uso del suelo autorizado, la ocupación de los lotes o unidades privativas, la integración armónica al contexto e imagen urbana de las construcciones y la conservación del paisaje y el equilibrio ecológico del Condominio “TAMORA PRIVADA RESIDENCIAL”, la Asamblea de Condóminos designará una Comisión Técnica de Evaluación, en adelante denominada Comisión o Comisión de Evaluación.

Artículo 4. La Comisión será designada exclusivamente por la Asamblea de Condóminos y estará integrada en números pares, con un mínimo de tres personas que sean propietarias de unidades privativas del Condominio. Los miembros de la Comisión no recibirán remuneración alguna por el ejercicio de su encargo.

Artículo 5. Corresponde a la Comisión Técnica de Evaluación:

- a) Coadyuvar con las autoridades competentes en todo lo relacionado al Condominio.
- b) Revisar y aprobar los proyectos de construcción, modificación, ampliación o demolición que se pretendan realizar en el Condominio, para lo cual los interesados deberán someterlos a su consideración antes de ser presentados a las autoridades oficiales Municipales, Estatales y Federales para su debida revisión, aprobación y autorización correspondiente.
- c) Vigilar que los propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes construyan, reparen o amplíen las construcciones de acuerdo a las licencias aprobadas por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio y reportar a ésta cualquier anomalía que se presente en la construcción de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- d) Vigilar el cumplimiento del presente Reglamento.
- e) Asesorar a los propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes de los lotes o unidades privativas del Condominio en la interpretación de éste Reglamento.
- f) Promover ante los propietarios, cesionarios, arrendatarios u ocupantes el mejoramiento y conservación del Condominio.
- g) Realizar todas aquellas labores que por su naturaleza resulten de su competencia.

Los servicios anteriores serán realizados de conformidad con los costos y cuotas vigentes, mismos que serán acordados por la Comisión.

III. USOS DEL SUELO.

Artículo 6.- Los lotes o unidades privativas se utilizarán con fines residenciales para la construcción de viviendas de habitación unifamiliar y, exclusivamente en el caso de los lotes marcados con los números setenta y cinco (75) y doscientos

noventa y ocho (298), podrán destinarse para la instalación de establecimientos comerciales o de servicios.

- a) Para el servicio de energía eléctrica es necesario la solicitud y pago del contrato con la comisión federal de electricidad y el murete de servicio esta diseñado para una carga de 4 kva. por casa, en caso de requerir mayor consumo se deberá pedir autorización por escrito a la administración y posteriormente hacer la modificación necesaria al murete de acometida.
- b) Para el servicio de agua potable es necesario la solicitud y pago de contrato con el sistema de agua potable de Conkal.

Artículo 7. – Queda prohibido subdividir los lotes o unidades privativas del Condominio, lo anterior se exceptuará solamente en el caso de que el resultado de la división de los lotes se destine posteriormente al aumento de la superficie de uno o varios lotes colindantes mediante su unión. Los lotes provenientes de la división y unión correspondiente, en ningún caso podrán resultar con una extensión menor a diez metros (10 m) de frente por veinticinco metros (25 m) de fondo. Asimismo, no podrá constituirse más de una casa habitación por unidad privativa.

IV. VIALIDADES Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.

Artículo 8.- Las vialidades, terrenos, instalaciones y, en general, toda área destinada para alojar servicios de uso común, deberán usarse con el destino expresamente especificado en el plano aprobado por las autoridades competentes y no se podrán realizar construcciones definitivas o provisionales que limiten el tránsito, iluminación, aireación o soleamiento de los lotes.

Artículo 9.- Cada condómino, propietario u ocupante de los lotes o unidades privativas podrá hacer uso y gozar de los servicios e instalaciones de uso común conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir ni hacer más oneroso el derecho de los demás y deberá abstenerse de invadir, usar de forma exclusiva o de todo acto que impida o haga menos eficaz su operación, o que estorbe o dificulte el uso común.

Artículo 10.- Ningún condómino, propietario u ocupante de los lotes o unidades privativas podrá entorpecer la entrada y circulaciones, tanto de la parte interior como exterior del Condominio, dejando en ellas objeto y/o vehículo alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos o signifiquen dejar de ejercer dominio a los demás sobre diversos bienes. Asimismo, el cumplimiento de lo anterior será

responsabilidad de cada condómino, propietario u ocupante sobre las personas que concurren a sus unidades privativas.

Artículo 11.- Los condóminos o propietarios serán responsables de los daños o desperfectos a las partes comunes ocasionadas por ellos mismos o por personas que concurren a sus unidades privativas, y la reparación será por cuenta exclusiva del condómino o propietario responsable.

Artículo 12.- Todo vehículo que ingrese al Condominio deberá respetar la circulación y el límite de velocidad al interior del mismo. La velocidad máxima de circulación vehicular será de cuarenta kilómetros por hora (40 km/hr).

Artículo 13.- Los servicios de energía eléctrica y agua potable serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar la contaminación visual de las vialidades, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de cableado aéreo, postes o alambrados.

Artículo 14.- La infraestructura eléctrica del Condominio estará conformada por una red de media tensión, y contará con registros eléctricos de interconexión con los lotes, los cuales se ubicarán en las banquetas.

Artículo 15. – Cada condómino será responsable de hacer los trámites y verificaciones requeridas por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) para contratar el suministro de energía eléctrica de media tensión. La tramitología, verificación, contrato, suministro, instalación e interconexión correspondiente, correrá en todo caso por cuenta y gasto de cada Condómino.

Artículo 16. – El Condominio suministrará una red general de agua potable que tendrá interconexión a una caja de Fo, Fo, ubicada en la banqueta al frente de cada lote.

Artículo 17.- Ningún tipo de material o escombro debe permanecer en las vialidades. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del lote o unidad privativa y no se permitirá la invasión de aceras o lotes colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios, etc. Es necesario levantar la basura y el cascajo que cada camión de materiales arroja sobre las calles al salir de la obra.

Artículo 18. – Para la ejecución de cualquier obra, deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias a fin de evitar daños y perjuicios a terceros y a los bienes de uso común o privados.

Artículo 19.- El propietario será responsable de la construcción de la rampa de acceso al lote o unidad privativa, por lo anterior, se obliga a reparar por sí mismo o por medio del contratista, de manera inmediata, las banquetas que se destruyan durante el proceso de construcción de la obra, dejándolos con la misma apariencia y calidad que tenían originalmente.

Artículo 20.- Cuando se produzcan daños a cualquier vialidad o servicio de uso común en la ejecución de una obra por el uso de vehículos, maquinaria, objetos, sustancias o por alguna otra causa, la reparación de los daños será por cuenta del propietario del lote; debiendo efectuar el pago a la Administración o a la Comisión de Evaluación.

Artículo 21.- El número oficial que le corresponde a cada lote o área privativa, deberá ser colocado en el jardín o en la pared del frente del inmueble en forma clara y visible. La medida de los números será uniforme, y deberán tener un tamaño de entre quince a veinte centímetros (15 a 20 cm) de altura. Para lo anterior, solamente se permitirán el uso de materiales de herrería, acero inoxidable, bronce y cantera.

V. TRÁMITES, LICENCIAS Y APROBACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS.

Artículo 22. - El propietario de un lote o unidad privativa que pretenda iniciar una obra de construcción, modificación, ampliación o demolición deberá estar debidamente registrado en el Registro de Condóminos, asimismo, el contratista a cargo de la obra deberá inscribirse en el Registro de Contratistas del Condominio.

Artículo 23. – Para la revisión del proyecto, el propietario deberá encontrarse al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento; pago de cuotas extraordinarias que en su caso haya fijado la Asamblea de Condóminos; pagar del derecho de revisión del proyecto por la cantidad de un mil quinientos pesos M.N. (\$1,500.00 moneda nacional); así como pagar por adelantado el equivalente a seis meses de cuotas de mantenimiento, lo cual se conservará como fondo de garantía.

Este concepto será por la revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra; más una fianza mediante la expedición de un cheque certificado para garantizar, el propietario ante el Condominio, el debido cumplimiento del presente Reglamento y apego absoluto a las especificaciones del proyecto autorizado. Esta fianza es de carácter obligatorio e indispensable para obtener la aprobación del

proyecto de obra por parte de la Comisión y si ésta no fuese requerida se le devolverá al propietario al finalizar la misma.

La fianza mencionada en este artículo será igual al importe de noventa salarios mínimos por cada mes de duración de la obra.

Los pagos establecidos en el presente artículo, se deberán de entregar al Administrador, quién será el encargado de su resguardo y, en caso de aprobación de la Comisión, de la devolución de la fianza.

Artículo 24. – Para la construcción, modificación, ampliación o demolición en los lotes o unidades privativas, sus propietarios deberán obtener de la Comisión de Evaluación la aprobación del proyecto de obra a ejecutar.

Artículo 25. – La solicitud para aprobación del proyecto de obra a ejecutar se entregará a la Comisión por conducto del Administrador, quien resguardará toda documentación destinada a la Comisión para el ejercicio de sus funciones. A dicha solicitud para aprobación, se acompañará el documento original y dos copias, además de un archivo digitalizado que deberán contener:

- a) Plano de localización del lote.
- b) Poligonal del predio indicando las colindancias.
- c) Planta de conjunto con número de lote, nivel de banqueta relacionada con los niveles de construcción en donde se indiquen las restricciones de construcción de acuerdo al Reglamento, altura de bardas y setos, área libre ajardinada, localización de tinacos, tendederos, así como el detalle de los acabados exteriores.
- d) Plano Arquitectónico del proyecto. El plano deberá contener: planta Baja, planta alta, cortes (longitudinal y transversal), perspectivas de fachada (frontal, posterior y laterales), cuadro de áreas, orientación, cotas, escala, toma de energía, toma de agua, localización de árboles, datos del propietario, datos de la persona a cargo de la obra y demás información de valor para un mejor entendimiento del proyecto.
- e) Un archivo digital en “Autocad”.
- f) Una copia fotostática de la escritura o en su defecto una copia del contrato de promesa de compraventa del lote o unidad privativa y el “acta física de entrega” que otorga la inmobiliaria.

Sin que esté completo el expediente que se forme con los documentos antes señalados, la Comisión de Evaluación no podrá comenzar con la revisión para emitir su aprobación.

Artículo 26. - El proyecto de obra deberá estar firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos debidamente aprobados.

Artículo 27. - El proyecto de obra deberá estar firmado por el Perito responsable de obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

Artículo 28. - Se registrará ante la Comisión al momento de presentar la solicitud de aprobación del proyecto de que se trate, el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, y se le deberá informar de cualquier cambio en estas designaciones, este registro se hará en el libro de contratistas, que será un documento donde se realice este control.

Artículo 29. - El propietario o contratista que pretenda construir en el condominio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Obtener las licencias de uso de suelo, de construcción y todas demás aquellas que se requieran para desarrollar la obra de acuerdo con las disposiciones Municipales, Estatales y Federales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.
- b) Obtener de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) o entidades correspondientes, una toma provisional de energía para el proceso de construcción, o emplear una planta de luz en su caso.

Artículo 30. - Previo al inicio de la obra por contar con la aprobación del proyecto por parte de la Comisión, el propietario de que se trate, entregará a dicha Comisión por conducto del Administrador, lo siguiente:

- a) Copia de la Licencia correspondiente vigente.
- b) Copia del plano del proyecto aprobado emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Conkal.

c) Un documento que contenga la plantilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando al Administrador semanalmente de las altas o bajas que haya habido.

Artículo 31.- El propietario deberá obtener de la Comisión de Evaluación su aprobación para el trámite de terminación de obra y cancelación de la fianza. De surgir algún daño notoriamente visible sobre algún inmueble colindante o a las áreas comunes, se requerirá al propietario del lote correspondiente para que realice las reparaciones a que hubiere lugar. De no cumplir con lo anterior se harán efectivas las garantías procediendo con ello el Administrador a realizar las reparaciones que correspondan. Si la garantía no alcanzara a cubrir el daño causado será requerido el propietario para cubrir la cantidad restante.

Artículo 32.- Es requisito para la aprobación de Terminación de Obra de una vivienda, que ésta esté adecuadamente pintada y totalmente acabada de acuerdo a las especificaciones señaladas en el presente Reglamento.

Artículo 33.- En caso de modificaciones al proyecto original aprobado, estas se presentarán a la Comisión de Evaluación, para que otorgue la aprobación de las mismas.

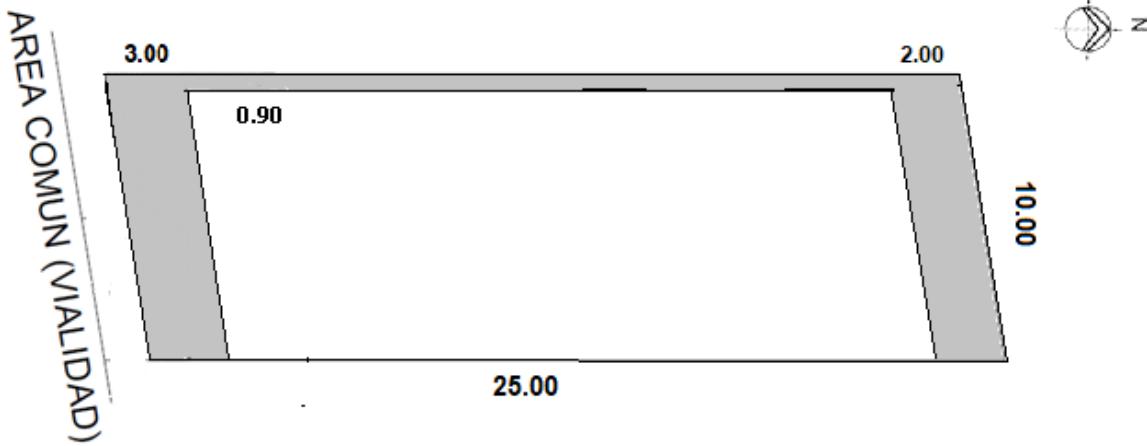
Artículo 34.- Cuando para la ejecución de la obra se haga indispensable el uso de vehículos, maquinaria, objetos o substancias que por alguna razón puedan provocar daños y perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados del Condominio, el propietario deberá de solicitar por escrito, ante la Comisión, la autorización respectiva para el acceso al Condominio, quién la otorgará, en su caso, a través del Administrador.

VI. PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 35.- No podrá sobresalir del alineamiento del lote o unidad privativa, bajo ninguna circunstancia, construcción o volado alguno sobre la vía pública o área común, quedando restringida su construcción.

Artículo 36.- Las restricciones al frente y en las colindancias se establecen de acuerdo al beneficio del desarrollo y del proyecto con el objetivo principal de mejorar el Condominio, por lo que todos los lotes sin exclusión contarán exclusivamente en planta baja con un área de restricción de tres metros (3 m) de ancho por todo el frente de cada lote, y, del alineamiento a partir de la puerta de entrada a la vivienda, una franja de noventa centímetros (90 cm) de ancho en el lateral suroeste hasta llegar al límite posterior del lote, así como dos metros (2 m)

de ancho en la parte posterior del lote; estas áreas deberán estar libres de cualquier elemento constructivo que impida la visual, en esta área no se podrá ubicar muros divisorios, solo se podrá ubicar vegetación, pasto, áreas verdes en general, piso de concreto y estacionamientos abiertos.



Artículo 37.- En todos los lotes o unidades privativas con uso de suelo habitacional unifamiliar, deberán dejarse libre de toda construcción, como mínimo un veinte por ciento (20%) de la superficie total del terreno, asimismo, en la edificación de residencias se deberá tener un mínimo de construcción de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) en áreas techadas. Y las residencias que se encuentren en la segunda etapa tras el parque lineal podrán tener un acceso en la parte trasera de la residencia para poder salir al parque lineal de manera directa.

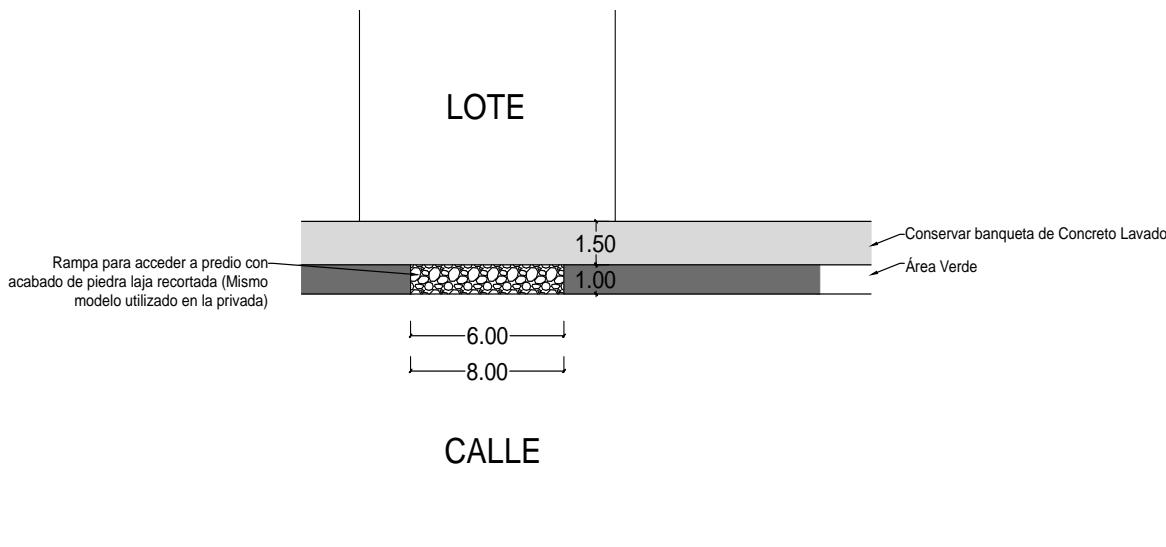


Artículo 38.- Con excepción de la planta baja, las ventanas o ventanales bajo ninguna circunstancia deberán estar orientadas o tener vista alguna hacia los lotes colindantes.

Artículo 39. – Los patios de servicio, las antenas, los tendederos, los calentadores, los depósitos de basura, depósitos de Gas L.P. estacionario, de combustible o de cualquier otra sustancia, deberán de quedar totalmente ocultos, no debiendo ser observables desde el frente exterior de la unidad privativa; los tanques de depósito de agua o tinacos, no podrán quedar visibles desde ningún punto exterior.

Artículo 40. – Los materiales utilizados para los acabados y recubrimientos en las obras exteriores serán preferentemente de los elementos siguientes: madera, piedra natural, cantera, celosía, cemento pulido, chukum, porcelanato cerámico y/o de tipo madera; en caso de emplear materiales de otro tipo, estos deberán ser aplanados, lisos y pintados; para tener la facultad de emplear otro tipo de material para acabados y recubrimiento exterior, se deberá contar con la aprobación de la Comisión de Evaluación.

Artículo 41. – Para los pisos utilizados en las cocheras, solamente podrá emplearse concreto estampado con pigmento claro o piedras de cantera. Así mismo la construcción de la Rampa para las cocheras sobre los Lotes que se encuentren en avenida principal será de 6 metros para dos autos y de 8 metros para 3 autos y deberá emplearse materiales permeables únicamente.



Artículo 42. – Con el objetivo de mantener la armonía de la imagen del Condominio con el entorno natural, se adjunta como Anexo al presente instrumento para disposición de los Condóminos, una paleta compuesta por los colores y tonalidades que podrán utilizarse en exteriores; para poder utilizar otra

gama de colores y tonalidades que no se encuentren en la mencionada paleta, se deberá contar con la aprobación de la Comisión de Evaluación.

Asimismo, se adjunta como Anexo al presente instrumento para disposición de los Condóminos, un catálogo integrado con las flores, árboles y, en general, la jardinería que podrá utilizarse exclusivamente en la fachada de las unidades privativas; para tener la facultad de emplear otro tipo de jardín a los exhibidos en el catálogo, se deberá contar con la aprobación de la Comisión de Evaluación.

Artículo 43. – Los techos y cubiertas de las obras podrán ser inclinadas. Las pendientes a observar en los techos inclinados oscilarán entre un mínimo del veinte por ciento (20%) a un máximo del cincuenta por ciento (50%); el material a utilizar en las cubiertas no podrá ser de lechado de cal, gravilla, impermeabilizantes asfálticos o de aluminio.

Artículo 44.- El nivel de azotea o de cualquier tipo de construcción terminada en las viviendas no deberá exceder la altura máxima de siete metros (7 m) con respecto al nivel de desplante, incluyendo caballetes, recubrimientos, elementos ornamentales, etc., y no podrá exceder de dos niveles.

Para estar facultado de construir un tercer nivel será necesario contar con la autorización expresa y por escrito de la Comisión de Evaluación, previa aprobación del proyecto de obra. En los proyectos de obra para construcción de un tercer nivel, exclusivamente se autorizarán aquellos cuyo destino sea para el establecimiento de un área tipo “roof garden” o de cualquier superficie no habitable.

Artículo 45. – En las áreas de restricción frontal no se permitirá la construcción de bardas de ningún tipo, rejas, portones o cualquier similar; para la separación frontal de linderos, únicamente se podrán utilizar setos o arbustos con una altura máxima de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m).

Artículo 46.- La barda perimetral de cada lote no podrá ser mayor a tres metros (3.00 m) de altura; asimismo, en el caso de los lotes que colindan con la barda perimetral en la parte frontal del Condominio, cuya altura es de dos metros con ochenta centímetros (2.80 m), quedará estrictamente prohibida la modificación de cualquier tipo, además, estará prohibido sobreasar su altura con la construcción de otro muro, quedando los propietarios facultados únicamente a la construcción de bardas en las demás colindancias, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

Artículo 47. – Serán por cuenta de los respectivos copropietarios la realización de cualquier obra sobre bardas medianeras o colindantes, las cuales deberán siempre de adosarlas para evitar la creación de nichos de insectos y fauna nociva.

Artículo 48.- En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para el almacenamiento de agua, estos deberán colocarse a una altura mínima de dos metros (2 m) sobre el mueble sanitario más alto, no debiendo exceder en ningún caso la altura de seis metros con cincuenta centímetros (6.50 m) sobre el nivel de desplante, y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior. En el caso de viviendas con tercer nivel, siempre que se justifique debidamente en el proyecto de obra, quedará a consideración de la Comisión en cada caso el aumento de la altura máxima establecida en este artículo.

Artículo 49.- Todas las viviendas deberán contar con un Sistema de tratamiento de Aguas residuales, el cual estará conformado por un biodigestor, mismo que deberá contar con un pozo de absorción que deberá tener una distancia mínima de dos metros (2 m) de cualquier colindancia.

Artículo 50.- Los depósitos de Gas L.P. serán del tipo estacionario, quedando prohibida la utilización de tanques o cilindros portátiles, y éstos no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

VII. RESTRICCIONES DE OBRA.

Artículo 51.- Deberá ser instalada en el lote o unidad privativa una placa en donde se especifique el número de licencia respectiva y su vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y el número de la aprobación por parte de la Comisión de Evaluación, así como también, número telefónico fijo y celular de cada uno, en su caso.

Artículo 52.- En el lote o unidad privativa, previo al inicio de los trabajos de construcción, deberá delimitarse, en el frente con la vía pública o área común y en los laterales con sus colindancias, ya sea con una cerca de dos metros (2 m) de altura, fabricada con materiales aprobados por la Comisión, y contará con acceso controlado; o bien, deberá contar con la barda perimetral totalmente construida.

Artículo 53.- Queda estrictamente prohibido que más de una persona pernochte en las construcciones provisionales o en la obra negra de la construcción.

Artículo 54.- El horario de los trabajos de cualquier obra será de la siguiente manera: de lunes a viernes de las ocho horas a diecisiete horas (8:00 a 17:00 hrs),

los sábados serán de las ocho horas a las catorce horas (8:00 a 14:00 hrs). Los días festivos no se podrán realizar trabajos de obra mayor o de alto impacto (trabajos de obra mayor o de alto impacto incluye, demoliciones, perforaciones, excavaciones, uso de maquinaria menor y pesada).

Artículo 55.- El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o substancias relacionadas con la construcción, será de lunes a viernes de las ocho a las dieciséis horas (8:00 a 16:00 hrs) y los sábados de las ocho a las trece horas (8:00 a 13:00 hrs), posterior a dichos horarios y cuando sea de extrema urgencia, el propietario o la persona encargada de la obra deberá solicitar la autorización previamente al Administrador para el ingreso de los mismos al Condominio.

Los materiales de construcción y las maquinarias para este efecto, deberán ser descargados en el interior del lote respectivo, quedando prohibido hacerlo en alguno de los aledaños o áreas comunes. Para estar facultado de hacer la descarga de materiales de construcción en un lote aledaño, se deberá contar con el permiso por escrito del propietario del lote correspondiente y entregarlo al administrador para su conocimiento. El desacato a lo establecido en el presente párrafo hará acreedor al infractor de las sanciones correspondientes.

Artículo 56. – El propietario de la unidad privativa o la persona encargada de la obra, deberá instruir a sus trabajadores la obligación que tienen de identificarse para poder ingresar al Condominio. Estos deberán registrarse diariamente a su ingreso en el libro que para ello se lleve en la caseta de vigilancia.

Artículo 57.- Al término de la obra, las casetas de veladores o cualquier otra construcción provisional deberán de ser retiradas antes de obtener la aprobación de terminación de la obra por parte de la Comisión.

Artículo 58.- Durante la construcción, se deberá instalar una estufa, ya sea eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material inflamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el total de trabajadores en la obra. Quedará estrictamente prohibido hacer cualquier tipo de fogatas dentro del Condominio.

Artículo 59.- Durante la construcción, se deberá obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional para el proceso de construcción, quedando prohibido colgar "Diablitos" de las líneas eléctricas o cualquier otra instalación irregular.

Artículo 60.- Durante todo el proceso de ejecución de obra, deberán tomarse todas las medidas necesarias preventivas para evitar daños y perjuicios a las personas y a los bienes públicos y privados. Quedará prohibida la preparación de cualquier tipo mezcla en la banqueta o vialidades.

Artículo 61. – Será obligatorio el uso de cascos para todas las personas que se encuentren dentro del lote o unidad privativa de una obra en proceso.

Artículo 62.- Las obras deberán permanecer siempre limpias con todos los materiales ordenados y correctamente almacenados, para lo cual toda construcción deberá contar con una bodega de materiales, la cual será de carácter provisional.

El propietario o encargado de obra estarán obligados a cubrir la arena, cal u otros materiales que se utilicen durante la construcción, toda vez que estos pueden ser movidos de su lugar por acción del viento o lluvia.

Artículo 63. – Mientras no se construya la vivienda respectiva, queda estrictamente prohibida cualquier construcción provisional para el uso de bodegas, depósitos de vehículos u objetos, debiendo permanecer los lotes o unidades privativas libres y limpios.

Artículo 64.- Las substancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares seguros y con acceso controlado.

Artículo 65.- Se deberán instalar baños portátiles tipo Sanirent para el uso de los trabajadores de la construcción, por lo menos uno por cada 15 trabajadores.

Artículo 66.- En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el total de trabajadores de la obra, a efecto de evitar que se arroje basura a los lotes colindantes o a la vía pública.

El escombro deberá retirarse invariablemente cada semana.

Artículo 67.- No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, la presencia de perros, gatos, ni cualquier otro animal doméstico, durante el proceso de construcción de la obra.

VIII. ORDENAMIENTOS ECOLÓGICOS.

Artículo 68. – Queda estrictamente prohibida la tala de árboles en áreas públicas, para esta restricción también se hace referencia a la tala, poda de árboles o arbustos para ser usados como materiales de obra o combustión.

Artículo 69. - El proyecto de obra deberá buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente los de especies nativas, en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener la autorización de las autoridades competentes. En las áreas comunes estará estrictamente prohibida la tala de árboles.

Artículo 70. – En caso de que se requiera la tala o derribo de algún árbol, el propietario se obliga a reponerlos a la Asamblea de Condóminos con otro tanto igual a los que se hayan derribado, adicionalmente deberá de entregar otros diez (10) árboles con una altura mínima de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) por cada árbol afectado. La reposición de los árboles deberá de realizarse antes de efectuar cualquier tala o derribo.

Artículo 71.- Los árboles que reponga el propietario o su representante legal o contratista deberán ser de las especies que se determinen, tomando en consideración que éstas deberán ser de características que mejoren la calidad ambiental y sean apropiadas al clima y condiciones de suelo de la zona. Los árboles nuevos que se siembren deberán ser de hoja perenne.

Artículo 72. – En caso de requerirse la tala o derribo de algún árbol posterior a la terminación de la obra, se seguirá el mismo procedimiento mencionado con anterioridad, debiendo presentar un croquis donde se indique la debida justificación del derribo.

Artículo 73.- Queda estrictamente prohibido descargar aguas negras a las vialidades y tuberías de agua pluvial. Estas deberán de tratarse en la unidad privativa correspondiente, mediante el uso de la fosa séptica y pozo de absorción cuyas dimensiones y características serán las adecuadas para el efectivo tratamiento de sus aguas residuales, de acuerdo a lo manifestado en el presente Reglamento.

Artículo 74.- Deberá permitirse que las aguas pluviales de los techos y azoteas drenen al terreno natural y/o pozos pluviales, quedando prohibido drenar el agua pluvial captada en el interior de los lotes o unidades privativas hacia las banquetas, áreas comunes y arroyo.

IX. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO DE LOTES Y REPARACIÓN DE ÁREAS COMÚNES.

Artículo 75.- A partir de la fecha de compra, toma de posesión u ocupación del lote o unidad privativa, los propietarios tienen la obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene, debidamente chapeados y libres de cualquier tipo de maleza que sobrepase un metro (1 m) de altura.

Artículo 76.- Los propietarios deberán de conservar las fachadas con buena apariencia y las áreas ajardinadas en buen estado. En caso de contravenir a lo manifestado en el presente artículo, se estará a lo siguiente:

a) Lotes sin construcción. el Administrador dará Aviso por escrito al Condómino responsable para su cumplimiento, si transcurridos noventa (90) días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación del Aviso continuara la infracción, el administrador estará facultado para ingresar al lote y realizar lo conveniente para mantener la buena imagen, con cargo al Condómino responsable. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones a las que se haga acreedor el infractor, por cada mes que continúe la falta.

b) Lotes con construcción. el Administrador dará Aviso por escrito al Condómino responsable para su cumplimiento, si transcurridos noventa (90) días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación del Aviso continuara la infracción, el administrador estará facultado para tomar las medidas de apremio que sean necesarias, por cada mes que continúe la falta.

Artículo 77.- Con la intención de evitar perjudicar en cualquier forma los bienes ajenos, las áreas comunes y los demás servicios, ya sea durante el proceso de construcción o durante el uso de los inmuebles, los lotes o unidades privativas colindantes no podrán ser utilizados, temporal o permanentemente, para 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 le correspondan al propietario del lote o unidad privativa colindante afectado. En estos casos, el Administrador actuará como representante de los condóminos afectados.

Para estar facultado de hacer la descarga de materiales de construcción en un lote aledaño, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 del presente Reglamento.

Artículo 78.- Los desperdicios y la basura deberán ser colocados en recipientes cubiertos en bolsas separadas, una para basura orgánica y otra para desperdicios no degradables, y deberán de ubicarse de tal manera que no sean visibles desde

las propiedades vecinas, y serán extraídas sólo por el tiempo necesario para su recolección, prohibiéndose el tirar basura en el interior del lote, lotes aledaños, en la vía pública o en los terrenos baldíos. Se deberán de colocar en la consola de servicio o en los recipientes instalados especialmente para la recepción temporal de basura.

Artículo 79. – Cada Condómino podrá hacer toda clase de reparaciones en el interior de su unidad privativa.

En cuanto a servicios comunes, todo propietario deberá abstenerse de todo acto, trabajo o arreglo, aún en el interior de su unidad privativa, que perjudique, impida o haga menos eficaz su operatividad.

Artículo 80. – Cada Condómino costeará las obras de reparación que requieran en el interior de su propiedad.

Artículo 81. – Para la ejecución de obras en las áreas comunes, se observarán las reglas siguientes:

- a) Las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente se ejecutarán por el Administrador sin necesidad de previo acuerdo en Asamblea de Condóminos, con cargo al presupuesto de gastos respectivo. Cuando éste no baste o cuando sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a la Asamblea de Condóminos, a fin de que por mayoría de votos se resuelva lo conveniente.
- b) La reparación de vicios ocultos que tenga el Condominio, será por cuenta de todos los Condóminos en la proporción que cada uno represente en el indiviso del Condominio para distribuir el importe.
- c) Para emprender obras puramente voluntarias, se requerirá aprobación de los Condóminos tomada en Asamblea.
- d) Los Condóminos no podrán emprender ni realizar obra alguna en las áreas comunes, excepto las reparaciones o reposiciones de carácter urgente, solo en caso de falta o ausencia del Administrador.
- e) Nunca se harán obras que puedan poner en peligro la solidez y seguridad del Condominio o que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común o que demeriten cualquier unidad privativa.

f) Cuando se trate de la realización de obras que alteren la fisionomía original del Condominio que no sean supervisadas por la empresa o persona responsable de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se requerirá la aprobación de la Asamblea de Condóminos.

X. SANCIONES.

Artículo 82.- El presente reglamento es de aplicación general y exclusiva para los Condóminos o propietarios de lotes o unidades privativas del Condominio, y el incumplimiento del mismo conlleva a las siguientes sanciones:

- a) Amonestación por parte de la Comisión de Evaluación y/o del Administrador del Condominio, cuando a su criterio la falta haya sido menor.
- b) Aviso de suspensión cuando la construcción fuere iniciada sin haber sido aprobada por la Comisión de Evaluación. También será motivo de aviso de suspensión el incumplimiento del Reglamento de Construcción o la modificación del proyecto sin aprobación previa de la Comisión. En este caso, el Administrador notificará al propietario e impedirá el acceso de materiales y personal de construcción hasta que sea otorgada la aprobación por parte de la Comisión.
- c) Si la construcción recibiera aviso de suspensión y se hiciera caso omiso de las indicaciones de la Comisión de Evaluación, el Administrador dará aviso a las autoridades competentes, para proceder a su clausura, indicando el motivo y la fecha del 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 del presente Reglamento, así como de las normas y leyes respectivas.
- d) En el caso de fijarse el estado de clausura de la obra, para poder continuar con la misma, además de pagar la multa correspondiente y realizar lo conducente para el levantamiento del estado de clausura y los sellos respectivos ante las autoridades competentes, será necesario obtener la aprobación de la Comisión de Evaluación.
- e) El Condómino o propietario que ejecute la tala, poda o derribo de algún árbol sin la autorización correspondiente, se hará acreedor a la multa que imponga el Administrador a consideración, observando en todo caso el grado de incumplimiento, sin perjuicio del aviso que el Administrador estará obligado a realizar ante las autoridades competentes para aplicar las sanciones que correspondan al infractor; el monto recibido en concepto de multas que se

establece en el presente inciso, se empleará para la reforestación en las áreas comunes. Bajo ninguna circunstancia el infractor quedará libre de la reposición de árboles establecida en el presente Reglamento.

f) Las multas mencionadas en el presente Reglamento, variarán entre los quinientos a cinco mil pesos (\$500.00 a \$5,000.00) por cada infracción que se determine; la cantidad que se fije en concepto de multa en cada caso, será impuesta a juicio del Administrador, previa autorización de la Comisión.

Artículo 83.- En caso de que, a juicio de la Comisión, falte por cumplir alguna de las obligaciones que se determinan en el presente Reglamento, será negada la aprobación para la terminación y ocupación de obra, y no podrá ser ocupado el lote o unidad privativa correspondiente

XI. VIGENCIA.

Artículo 84. – El presente Reglamento podrá ser ampliado, modificado o adaptado en función de las necesidades propias del desarrollo, así como las que puedan determinarse por la reforma a las normas y leyes vigentes que sean aplicables. La modificación al presente Reglamento deberá ser propuesta y aprobada por la mayoría de votos compareciente de la Asamblea de Condóminos.