



R79.mx

Mérida, Yucatán, Julio de 2023.

COMITÉ DE EDIFICACIONES Y USO DE SUELO

ARTICULO 1.- En los términos de los Estatutos del Condominio, el Comité de Edificaciones del Desarrollo es el encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento. Los integrantes de este Comité deberán ser personas con experiencia en construcción y diseño arquitectónico, y podrán formar parte del mismo las personas que fueren propietarios de unidades de propiedad exclusiva del Desarrollo.

ARTICULO 2.- Hasta en tanto se integra el Comité de Edificaciones del Desarrollo Inmobiliario **SIIBAL** la empresa **KERVO ASESORÍA INMOBILIARIA Y PATRIMONIAL S.A. de C.V.** en su carácter de EL PROMOVENTE, será la única responsable de la aplicación del presente Reglamento y por consecuencia de emitir las autorizaciones e imponer las sanciones correspondientes.

ARTICULO 3.- Para el ejercicio de sus funciones, **KERVO ASESORÍA INMOBILIARIA Y PATRIMONIAL S.A. de C.V.** nombra como Presidente del Comité de Edificaciones, al arquitecto **ROBERTO RAMIREZ PIZARRO** director de **R79**, empresa externa responsable del Diseño del Desarrollo **ARKAAN CHICXULUB**, reconoce que está capacitada y que podrá auxiliarle en el cumplimiento del Reglamento.

ARTICULO 4.- El Desarrollo inmobiliario **SIIBAL** dentro de **ARKAAN CHICXULUB**, está planeado como un Desarrollo habitacional MIXTO, con lotes MULTIFAMILIARES EN CONDOMINIO HORIZONTAL en el exterior mirando hacia la vialidad general conectora Y LOTES UNIFAMILIARES en su interior.

ARTICULO 5.- Todas las construcciones que se realicen dentro de **SIIBAL** deberán sujetarse a las condiciones, especificaciones, porcentajes y usos permitidos dispuestos en este Reglamento.

ARTICULO 6.- Los diseños de las residencias a construir, dentro de las unidades de propiedad exclusiva, que no cumplan con los lineamientos que se establecen en el presente documento, se considerarán incompatibles con la filosofía conceptual de **SIIBAL Y ARKAAN CHICXULUB**, y no serán aprobados por el Comité de Edificaciones.

ARTICULO 7.- Cualquier modificación a las construcciones de una unidad de propiedad exclusiva, deberán ser aprobadas por el Comité de Edificaciones, siempre y cuando, dichas modificaciones no traigan como resultado impactos adversos a las características naturales de la unidad de propiedad exclusiva a desarrollar ó de las demás unidades de propiedad exclusiva colindantes con esta.

ARTICULO 8.- Para fines de identificación y conocimiento de las anteriores disposiciones, se entregará un croquis de cada unidad de propiedad exclusiva conteniendo las restricciones a que se refiere el presente artículo, en dicho acto cada condómino deberá firmar de conformidad.



R79.mx

RESTRICCIONES

ARTICULO 1.- Cada unidad de propiedad exclusiva tendrá también, con su edificación ya incluida, diversas restricciones para desplante de construcción que se emiten en este documento. Estas restricciones se deberán respetar sin invadirlas o modificar su carácter o distribución. Dichas restricciones podrán ser frontales, laterales y posteriores. Sus dimensiones variarán de acuerdo al uso de suelo y al tamaño y clasificación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTICULO 2.- La Asamblea General o el Comité de Edificaciones del Condominio o Desarrollo Inmobiliario **SIIBAL** deberá garantizar en todo momento, conservar física y visualmente, la amplitud de las áreas comunes, vías y avenidas principales y de todas las vialidades interiores, así como la de los accesos, andadores, glorietas, calles transversales, estacionamientos y todas aquellas áreas que no correspondan estrictamente a las de la superficie privativa de cada unidad de uso habitacional.

ARTICULO 3.- Se deberán mantener separaciones adecuadas en el perímetro de cada unidad de propiedad exclusiva, bajo los siguientes lineamientos:

a).- Restricción frontal: Deberá mantenerse una separación de **3.00m** (tres metros). En esta superficie sólo se permitirá la construcción no cubierta de estacionamientos y accesos.

b).- Restricciones laterales: Deberá mantenerse una separación de **1.00m** (un metro) en cada una de las colindancias laterales, el detalle se plasmará en el croquis que se le entregará a cada condómino respecto de su unidad privativa.

c).- Restricción posterior: La distancia mínima en el lindero del fondo de cada unidad de propiedad exclusiva será de **1.50m** (un metro y medio) si la construcción, en **planta baja**, dispuesta a esa distancia rebasa los 3.00m (tres metros) de altura. Para construcciones en **planta alta**, la distancia mínima en el lindero del fondo será de **10.00m** (diez metros). Cualquier edificación que se realice en esta franja, cubierta o no, se apegará a lo previsto en los croquis individuales de cada unidad de propiedad exclusiva.

d).- **COS** (coeficiente de ocupación): La Huella o desplante en planta baja Será del **60 %**.

e).- **CUS** (coeficiente de utilización del suelo): Será de **1.5 veces** la superficie del terreno.

f).- Cualquier aspecto que no esté previsto en los planos de cada unidad de propiedad exclusiva del desarrollo, quedara sujeta a la resolución que emita el Comité de Edificaciones.

g).- Cualquier aspecto que no se encuentre plasmado en los planos, quedará sujeto al criterio y decisión del Comité de Edificación del condominio.

ARTICULO 4.- La altura máxima de las edificaciones HABITACIONALES UNIFAMILIARES a construir dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva será de hasta **9.00m** (nueve metros) incluyendo elementos decorativos y/o caballetes para ocultar instalaciones. Esta medida se considerará a partir del nivel más alto de la banquetta, sin que excedan a dos pisos a partir de la misma como una línea paralela al perfil propio del terreno, al centro de la unidad de propiedad exclusiva y hasta la cumbre o punto más alto de la construcción, considerando la pendiente natural de cada terreno.



R79.mx

ARTÍCULO 5.- Las edificaciones HABITACIONALES UNIFAMILIARES que se desarrollen dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva podrán tener, como máximo, **3 (tres) niveles** de área de uso, **siempre y cuando**, el sótano o estacionamiento se encuentre abajo del nivel de la guarnición y **sin exceder la altura determinada** conforme lo señalado en el artículo anterior.

ARTICULO 6.- En lo que respecta a las edificaciones HABITACIONALES MULTIFAMILIARES, unidades destinadas a Condominio Horizontal, La altura máxima de las edificaciones a construir dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva será de hasta **11.00m** (once metros) incluyendo elementos decorativos y/o caballetes para ocultar instalaciones. Esta medida se considerará a partir del nivel más alto de la banqueta, sin que excedan a dos pisos a partir de la misma como una línea paralela al perfil propio del terreno, al centro de la unidad de propiedad exclusiva y hasta la cumbre o punto más alto de la construcción, considerando la pendiente natural de cada terreno.

ARTÍCULO 6.- Las edificaciones HABITACIONALES MULTIFAMILIARES que se desarrollen dentro de cada una de las unidades de propiedad exclusiva podrán tener, como máximo, **4 (cuatro) niveles** de área de uso, **siempre y cuando**, el sótano o estacionamiento se encuentre abajo del nivel de la guarnición y **sin exceder la altura determinada** conforme lo señalado en el artículo anterior.

REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS

ARTICULO 1.- Es obligación y responsabilidad de cada condómino el llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la Ley establece.

ARTÍCULO 2.- Será causal de rechazo parcial o total de cualquier proyecto que no se ajuste a los siguientes lineamientos:

- 1.- No reunir las características de calidad de proyecto establecidas.
- 2.- Que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general.
- 3.- Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del Desarrollo Inmobiliario **SIIBAL**
- 4.- El iniciar la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones correspondientes.
- 5.- No realizar la construcción de acuerdo con los planos autorizados.

ARTICULO 3.- Al presentar solicitud de aprobación de proyecto para construir, es requisito indispensable depositar la cuota que se determine por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra, así como el entregar las fianzas y seguro de responsabilidad civil establecidos.

ARTICULO 4.- Para la solicitud de revisión, se deberán de cubrir los derechos por este concepto previo a la reunión oficial del Comité de Edificaciones del Desarrollo y se deberá entregar un juego de los siguientes requisitos y planos:

- a).- Solicitud de revisión por escrito de parte del propietario junto con el recibo de documentación correspondiente.



R79.mx

- b).- Plano del terreno escala 1:100 con curvas de nivel a cada 20 metros, mostrando todos los elementos topográficos. Deberá incluir la localización e identificación de los árboles existentes que tengan un diámetro igual o superior a los 0.10 cm. y a una altura de 0.45 cm. sobre el nivel del suelo. También se presentarán en este plano, las manchas de vegetación importantes.
- c).- Plano escala 1:100 mostrando la localización, así como la planta de conjunto (techos), que incluya todas las edificaciones, así como las áreas exteriores como estacionamientos, caminos, andadores, terrazas, pérgolas, albercas, tinas de hidromasaje, canchas deportivas, patios y bardas.
- d).- Plantas arquitectónicas de los distintos niveles escala 1:100.
- e).- Alzados y fachadas escala 1:100 incluyendo fachadas a la calle, al jardín o áreas comunes y fachadas laterales.
- f).- Cortes escala 1:100 incluyendo, por lo menos, uno longitudinal y otro transversal.
- g).- Criterio de jardinería escala 1:100 mostrando la vegetación que se conservara, así como la nueva vegetación, detallando su especie y manera de plantación.
- h).- Detalles relevantes del proyecto.
- i).- Criterio de acabados exteriores e iluminación, escala 1:100, en donde se mostrará la combinación de colores y materiales.

ARTICULO 5.- En los **15 (quince) días hábiles posteriores** a la recepción de la documentación completa y de la presentación del proyecto, el Comité de Edificaciones del Desarrollo contestará por escrito sobre la aprobación del proyecto en todos sus términos. O bien, sobre su aprobación condicionada, con recomendaciones y modificaciones que deberán ser atendidas antes de la presentación final. En caso de la desaprobación total del proyecto, este tendrá que reformularse y volver a ingresar para su presentación inicial.

ARTICULO 6.- Después de haber obtenido la aprobación inicial o una vez realizados los ajustes y correcciones, y ya desarrollado el proyecto al nivel de Licencia de Construcción, se presentarán al Comité de Edificaciones del Desarrollo en tres ejemplares **Formato Plano Permiso 60cm x 90cm** que serán sellados y firmados por los miembros de este comité como autorización definitiva.

Arq. Roberto Ramirez Tamayo
Director General

R S E T E N T A & N U E V E