

PUERTO

— SAN RAFAEL

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN



PRESENTACIÓN

Estimado usuario:

Recibe de todos los que formamos parte de Puerto San Rafael la más cordial bienvenida, en donde estamos seguros encontrarás el lugar indicado para una inversión segura, en una comunidad activa con una excelente ubicación.

Puerto Refugio, está diseñado para contar con espacios para todos los servicios que requieran sus usuarios.

El presente tiene por objeto el lograr integrar Puerto San Rafael al entorno que lo rodea, consiguiendo de esta manera una armonía visual y un orden establecido que a su vez genere un enfoque atractivo para sus próximos clientes.

Por lo cual, el siguiente reglamento se desglosa en cuatro secciones, la primera enfocada a las disposiciones generales, la segunda a los lineamientos del proyecto, la tercera referente a autorización del proyecto y la cuarta a los lineamientos de construcción, con la finalidad de que los entornos naturales ya mencionados conformen una armonía visual, logrando una tipología única que beneficie la plusvalía de cada uno de los establecimientos.

Agradecemos de antemano el tiempo que dedicarás para estudiar este Reglamento, sabedores que es beneficio de todos los que integramos la comunidad Puerto San Rafael, gracias por tu participación para lograr ser el mejor desarrollo comercial del Estado de Querétaro.

Atentamente
Administración
Puerto San Rafael

ÍNDICE

Capítulo I

Disposiciones Generales

Capítulo II

Lineamientos del Proyecto

Capítulo III

Autorización del Proyecto

Capítulo IV

Lineamientos del construcción



1. Disposiciones Generales



Artículo 1

Este reglamento es de orden y utilidad común para los usuarios de Puerto San Rafael y tiene por objeto la regulación de los proyectos y las obras del conjunto.

Artículo 2

Quedarán sujetos a estas disposiciones los usos, destinos, las reservas y/o restricciones de las unidades privativas, incluyendo el proyecto, la edificación nueva, la demolición, la adaptación, la ampliación, la remodelación y/o restauración de las obras correspondientes. Es importante mencionar que en los casos de remodelación y/o restauración se debe reingresar un proyecto arquitectónico para que sea aprobado por el Comité de Arquitectura y Diseño.

Artículo 3

Al realizarse la operación de compra-venta de un lote se entregará al propietario el presente reglamento, el cual se obliga a observar, vigilar y aplicar. El Comité de Arquitectura y Diseño será quien supervise que se cumplan sus disposiciones.

Artículo 4

Para efectos de este reglamento, se entenderá por: CAD: Comité de Arquitectura y Diseño, que es el grupo de profesionales técnicos con los conocimientos suficientes, designados por el fraccionador para la aplicación del presente reglamento.

Artículo 5

Éste Comité de Arquitectura y Diseño es el único organismo en el que recae la facultad de aplicar todo lo normado por este Reglamento, así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

Artículo 6

El CAD tendrá las siguientes facultades y responsabilidades las cuales se señalan en forma enunciativa más no limitativa:

A. Supervisar y en su caso aprobar, de acuerdo al reglamento, los proyectos que se pretendan construir dentro del Fraccionamiento y autorizar el inicio de la construcción.

B. Solicitar y llevar a cabo visitas de inspección o verificación, por sí mismo o coadyuvando con la autoridad correspondiente, así como dictar las medidas de seguridad necesarias para vigilar el debido cumplimiento de las disposiciones.

C. Vigilar que los planos, predios o construcciones, se ajusten a las características y condiciones previamente registradas o solicitadas al Comité y por ende a la autoridad correspondiente.

D. Ejecutar con cargo a los propietarios y/o los responsables, las obras que se tengan que realizar, producto de una mala ejecución, utilización o disposición de áreas comunes, vialidades o elementos del Fraccionamiento.

E. Ordenar y ejecutar demoliciones de construcciones en los casos previstos por este Reglamento.

F. Imponer sanciones por conductas que constituyan infracción al presente Reglamento.

G. Aplicar las cuotas que deben pagarse por derechos de Visto Bueno, fianzas y permisos de todo tipo, relacionados con este Reglamento.

H. Las demás que le confieran este Reglamento y las disposiciones legales aplicables

I. Para iniciar cualquier trámite relacionado con los proyectos arquitectónicos, todo propietario deberá estar al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento establecidas.

J. El CAD, a través de su titular, emitirá al propietario las observaciones derivadas de la revisión que se presente sobre su proyecto y en su caso, le emitirá su respectivo visto bueno, previo cumplimiento de los requisitos que más adelante se detallan.

K. Así mismo y en razón a que parte de las funciones del CAD es verificar que el propietario se apegue a los lineamientos establecidos por el presente ordenamiento, cuidando en todo momento.

L. Será responsabilidad exclusiva del propietario verificar periódicamente que su construcción se apegue estrictamente a los planos aprobados por el CAD. Cualquier diferencia entre los planos aprobados y la construcción edificada deberá ser corregida de inmediato

por cuenta y cargo del propietario aún y cuando se aplique lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 7

Antes de iniciar cualquier proyecto, es responsabilidad del Arquitecto y/o DRO reunirse con el CAD para la aclaración de cualquier duda sobre los lineamientos de proyecto establecidos en este Reglamento.

Artículo 8

El proyecto deberá cumplir con lo establecido por las autoridades municipales y con el Reglamento de Construcción. Para poder iniciar cualquier tipo de construcción, se deberá contar con el Visto Bueno del CAD, el cual será requisito indispensable para tramitar la Licencia de Construcción ante las Autoridades Municipales. De igual forma deberá de encontrarse al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y garantías cubiertos antes de iniciar la obra

Artículo 9

El proyecto deberá limitarse al área del predio, no se permiten modificaciones a la infraestructura (banquetas, y/o vialidades, y/o instalaciones, y/o áreas verdes, y/o estacionamientos, etc.)

Artículo 10

No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de obra sin la Licencia de Construcción emitida por el municipio de Corregidora, Querétaro, ni de manera provisional.





2. Lineamiento de Proyecto

**Artículo 11**

Antes de iniciar cualquier proyecto, es responsabilidad del Arquitecto y/o DRO reunirse con el CAD para la aclaración de cualquier duda sobre los lineamientos de proyecto establecidos en este Reglamento.

Artículo 12

Los coeficientes aplicables en las construcciones son los siguientes:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **60%** de la superficie del lote.
- Coeficiente de Absorción del Suelo (**CAS**) **40%** de la superficie del lote.

DISEÑO ARQUITECTÓNICO**Artículo 13**

Toda barda perimetral deberá contar altura mínima de 2.20m en caso que hubiera un desnivel entre lotes colindantes, las bardas deberán ajustarse al nivel mayor y deberá existir una separación de 6.00 centímetros (junta constructiva), para ello cada proyecto deberá considerar una separación de 3.00 centímetros hacia adentro de su lote en todas sus colindancias; colocar chaflanes en la parte superior de dicha junta constructiva.

El acabado de la barda perimetral aplanado (fino) con mortero y pintado de acuerdo a la gama establecida a excepción de que su diseño y materiales hayan sido aprobados por el CAD para quedar de manera aparente.

Artículo 14

Éste Comité de Arquitectura y Diseño es el único organismo en el que recae la facultad de aplicar todo lo normado por este Reglamento, así como la resolución de todo lo no considerado o expuesto en el mismo, reservándose el derecho exclusivo de interpretar el contenido de los artículos en caso de controversia, y cuyas decisiones serán inapelables.

Artículo 15

Todo proyecto deberá respetar las restricciones que a continuación se presentan, respetando de antemano las que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro así como el Reglamento de Construcción del Estado de Querétaro y Reglamento de Construcción del municipio de Corregidora:

- Restricción lateral de 1.5m. (revisar cada lote)
- Restricción frontal de 5m o el 25% del lote deberá ser destinado a estacionamiento
- 2 niveles máximo.
- 7 m de altura.

Nota: se deberá tener en cuenta el porcentaje de ocupación de suelo para el desarrollo de proyecto.

Artículo 16

Queda prohibido que el número oficial exterior sea pintado, debiendo éste ser un elemento más de diseño de la fachada del inmueble y estar plenamente visible. Asimismo, su diseño será revisado y aprobado por el CAD.

Artículo 17

Todo proyecto deberá considerar los cajones que municipio le solicite de acuerdo al giro de cada lote. No se permitirá la invasión de banquetas. Las dimensiones mínimas por cajón de estacionamiento serán de 2.50m X 5.00m.

Artículo 18

Toda obra o remodelación será sujeta a la aprobación del CAD. Cualquier modificación al proyecto original deberá ser presentado al CAD para su aprobación.

Artículo 19

Estilos arquitectónicos prohibidos por ser demasiado ornamentados: (greco-romanos, afrancesados, californianos, posmodernos, góticos etc.

Artículo 20

Lista de elementos prohibidos: malla ciclónica, vitrales, bay windows, elementos cerámicos, cristales tipo tintex, gargolas).

Artículo 21

El diseño de las cubiertas deberá corresponder al estilo arquitectónico de Puerto San Rafael y será sujeto a aprobación del CAD. Solo estará permitido el uso de losas inclinadas con pendiente del 5% para temas pluviales.

INSTALACIONES, SUSTENTABILIDAD Y ÁREAS VERDES**Artículo 22**

Las líneas de aguas negras y pluviales de las construcciones serán separadas, de tal forma que las aguas pluviales sean enviadas a la vialidad, ya que se cuenta con una red pluvial con las especificaciones necesarias para su tratamiento. Se consideraran aguas negras las descargas en desagües de excusados, lavabos, fregaderos, lavaderos y regaderas, u otro tipo de muebles similares. No se permitirá el desagüe temporal o definitivo de aguas pluviales hacia el drenaje.

Artículo 23

Los muebles sanitarios instalados deberán de contar con descargas duales para promover el ahorro de agua potable.

Artículo 24

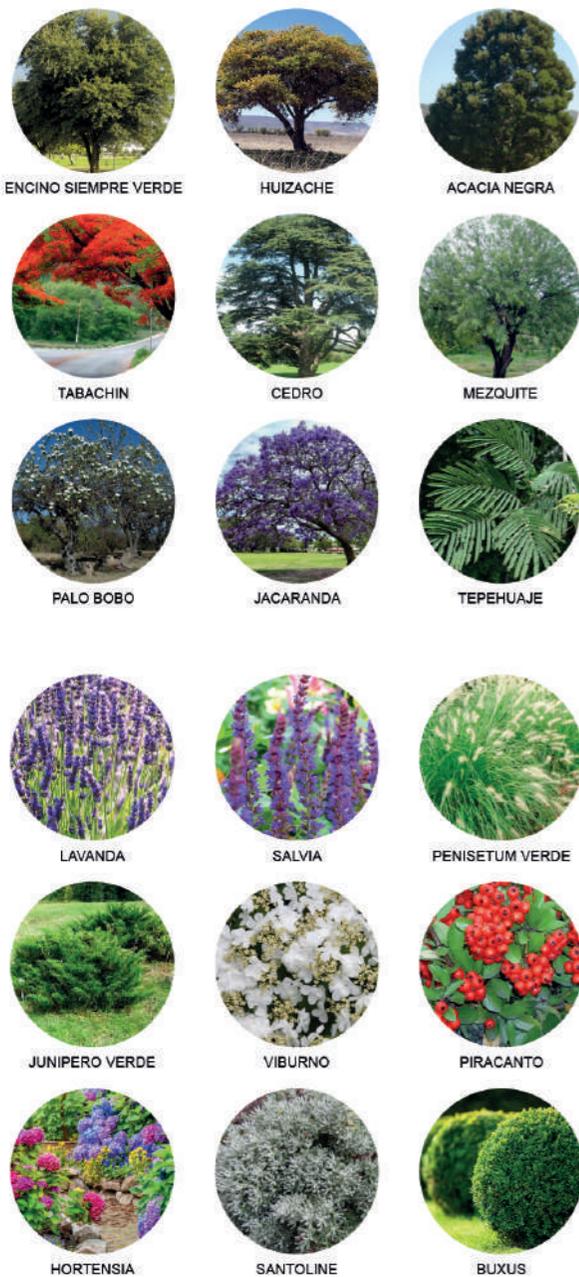
Las edificaciones deberán contar con instalaciones para la captación de energía solar y su reutilización (paneles solares, calentadores solares, etc.).

Artículo 25

Los árboles deberán de mantener el follaje natural. Se deberá de contar por lo menos con un árbol por cada 500 m² de la superficie del terreno y por lo menos uno de ellos deberá estar en la fachada con un diámetro igual o superior a 3 pulgadas de en tronco



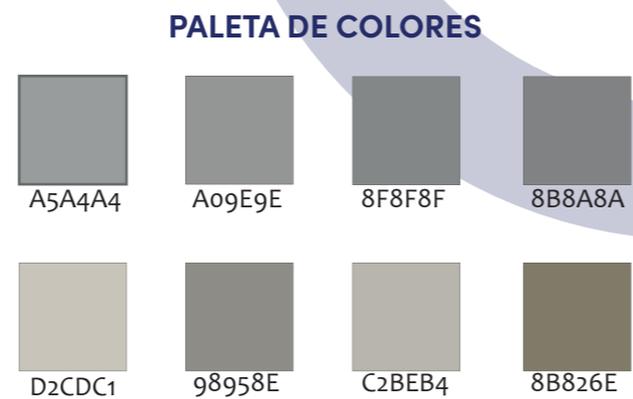
La vegetación permitida será la siguiente:



ACABADOS

Artículo 26

En las fachadas, se podrá utilizar únicamente los materiales que se establecen en el presente reglamento y para los muros deberá ser de un color o tono dentro de la paleta de colores Puerto San Rafael. Queda terminantemente prohibido el uso de vitropiso o cerámicos con el fin de promover la utilización de materiales naturales.



Artículo 27

La cancelería que se utilice deberá de ser de aluminio o PVC de color negro; de herrería, en colores negros, grises o chocolates, y de madera en tonos similares al tabaco. El uso de cualquier otro material para cancelería, será estudiado y en su caso, aprobado por el CAD.



Artículo 28

Las carpinterías exteriores y/o en fachadas deberán tener un acabado con color o tono dentro de la paleta de colores Puerto San Rafael o ser previamente aprobado por el CAD.



Nacionales



Artículo 29

Las herrerías exteriores y/o en fachadas deberán tener un acabado con color o tono dentro de la paleta de colores Puerto San Rafael o ser previamente aprobado por el CAD.



Artículo 30

En las ventanas o ventanales solo se permitirá el uso de cristal transparente natural. En caso de ser otro tipo de ventanas queda sujeto a aprobación del CAD el uso de cristales reflectantes, tales como reflectasol, bronce solar, filtrasol, ahumados o similares, así como el uso de vitrobloc en sus fachadas, salvo que su uso enfatice el carácter y aporte valor estético de la construcción y previa autorización CAD.



3. Autorización del Proyecto

**Artículo 31**

El criterio para la revisión y validación de los proyectos por parte del CAD estará regido por lo previsto en este ordenamiento, y solamente aprobará proyectos que cumplan con las disposiciones señaladas dentro del mismo. Podrá también emitir observaciones y/o recomendaciones adicionales que beneficien la imagen de Puerto San Rafael cuando surjan situaciones no previstas por este documento o por la normatividad federal, estatal o municipal.

Artículo 32

Deslinde digital y físico del terreno:

Para iniciar el trámite de revisión de proyecto se deberá cubrir la cuota correspondiente a la revisión de proyecto y deslinde del terreno. Así mismo el terreno deberá estar totalmente liquidado y escriturado.

Artículo 33

El procedimiento interno que a continuación se presenta, tiene por objeto indicar los pasos a seguir para la aprobación del proyecto que se pretenda construir dentro de Puerto Refugio.

Artículo 34

Para revisión y autorización de proyecto se deberá presentar la siguiente documentación:

a-) Revisión:

- 1-) Comprobante de pago de cuota por revisión de proyecto y deslinde.
- 2-) Plano de deslinde físico.

3-)Copia de la escritura de propiedad en donde se identifiquen el nombre del propietario y el predio.

4-)Copia de la identificación oficial con fotografía del propietario del terreno.

e) Copia firmada por el dueño del predio y por el responsable del diseño del Proyecto Arquitectónico que deberá incluir la siguiente información en planos impresos en escala 1:100:

- I. Plantas arquitectónicas de los diferentes niveles y azotea
- II. Plantas de conjunto (con el contexto perimetral de 3m)
- III. Corte longitudinal y transversal
- IV. Fachada principal, posterior y laterales
- V. Corte por fachada de la fachada principal Esc. 1:20
- VI. Elaboración de render o perspectiva que defina volumetría y acabados.

Instalaciones

VII- Planos hidrosanitarios: plantas e isométricos de la red de agua potable, drenaje sanitario y separación de aguas pluviales.

VIII-Corte sanitario.

IX-Plano de jardinería.

El CAD revisará el Proyecto en un plazo máximo de 15 días naturales indicando por escrito las observaciones pertinentes. En caso de que los trámites los lleve a cabo una tercera persona deberá de presentar carta poder simple otorgada por el propietario del terreno.

b-) Autorización:

Una vez aprobado el Proyecto se deberá presentar para la Autorización del Proyecto de Licencia de Construcción la siguiente documentación:

- 1) Contar con deslinde Físico de Terreno
- 2) Estar al corriente en las cuotas de mantenimiento, para lo cual deberá de presentar una carta de no adeudo de parte de la Administración .
- 3) Realizar el pago por la cantidad que corresponda por la Autorización del Proyecto.
- 4) Depositar garantía por la cantidad determinada en la tabla de precios de los servicios del CAD.
- 5) Pago del impuesto predial
- 6) El dueño del predio y el responsable del diseño arquitectónico e instalaciones deberán entregar cuatro (4) copias firmadas con los lineamientos técnicos y criterios de revisión establecidos por el Municipio de Querétaro, estar doblados tamaño carta y un USB con el proyecto en un archivo PDF que, además de los puntos establecidos en la revisión, deberán incluir:

I- Plantas arquitectónicas en escala 1:100 de los diferentes niveles y azotea. Se deberá indicar ejes, niveles, proyecciones, pendientes, norte solar, elementos verdes y nivel medio de banquetta así como cotas generales, particulares y de restricción.

II. Planta de conjunto: deberá mostrar el contexto perimetral de 3m en escala de 1:100 marcando árboles existentes, sombras, etc.

III. Corte longitudinal y transversal arquitectónico en escala 1:100 con cotas generales, particulares y de restricciones, indicando: niveles, pendientes, proyecciones, etc.

IV. Fachada principal, posterior y laterales: en escala 1:100 con ejes y cotas.

V. Corte por fachada de la fachada principal en escala 1:20

VI. Dos perspectivas y o renders del frente y 1 de la parte posterior mostrando acabados y vegetación.

Instalaciones

I. Plano de instalaciones hidro-sanitarias: Plantas e isométricos de las redes de agua potable fría y caliente, drenaje sanitario y separación de aguas pluviales.

También se solicita un corte sanitario.

II. Plano de jardinería: deberá incluir todos los elementos verdes del proyecto y las especificaciones generales de cada especie.

Toda la información debe contar con pie de plano solicitado por el Municipio de Corregidora, Querétaro, cotas de elementos divisorios, estructurales y entre ejes, cotas generales, ejes primarios y secundarios y niveles en plantas y alzados. Debe indicarse la junta de colindancia y los grados internos de los límites del predio.





Debe indicar el norte, ubicación en Puerto San Rafael y la escala de cada apartado, fecha de firma, nombre del dueño y nombre del responsable del diseño (si no es el mismo que el responsable de obra, favor de incluir), DRO responsable de la misma, nombre del ingeniero estructural y del responsable de las instalaciones. Escala gráfica y en su caso tablas de acabados y simbología.

El CAD revisará el proyecto indicando, si fuera el caso, las observaciones pertinentes. En caso de que el CAD tenga que revisar más de dos ocasiones el proyecto, por causas imputables al propietario o su profesional de la construcción, se deberá cubrir nuevamente la cuota establecida.

Artículo 35

El procedimiento interno de obra será el siguiente:

- Registro de inicio de proyecto - Deslinde digital
- Revisión del proyecto
- Dictamen (Visto Bueno) de proyecto arquitectónico para obtener licencia de construcción, autorizado por el CAD
- Deslinde físico
- Comienzo de obra
- Verificación de obra
- Dictamen (Visto Bueno), autorizado por el CAD
- Devolución de fianza
- Fin de obra





4. Lineamientos de construcción

Artículo 36

El CAD será el encargado de operar todas las fases del proceso para llevar a cabo cualquier obra nueva, y/o demolición, y/o adaptación, y/o ampliación, y/o remodelación, y/o modificación, y/o restauración, y/o complemento de las edificaciones contenidas dentro Puerto San Rafael y será su obligación el velar por conservar la imagen urbana del mismo, sin embargo, el propietario y/o el usuario adquieren la responsabilidad compartida para contribuir con el cuidado de su infraestructura e imagen urbana.

Artículo 37

La función del CAD es verificar que el propietario se apegue a los lineamientos establecidos por el presente ordenamiento, cuidando en todo momento la estética e imagen urbana de Puerto San Rafael, cualquier punto no previsto por este Reglamento o por la normatividad aplicable, que pudiera dañar de manera directa o indirecta dicha imagen urbana, quedará sujeto a la interpretación y criterio de dicho comité.

Artículo 38

Ni el CAD ni el fraccionador, tendrán la responsabilidad legal alguna ante las autoridades o ante otro colono o promotor, por los daños y perjuicios derivados de la aprobación del proyecto o por la construcción deficiente y/o fallas, vicios ocultos o defectos manifiestos en las obras que se ejecuten dentro ya que es responsabilidad del propietario, el contratar

los servicios profesionales necesarios para el diseño, edificación y buen funcionamiento de su proyecto, apegándose en todo momento a lo descrito por el presente el Reglamento de Construcción y demás normatividades aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

Artículo 39

Todas las construcciones, remodelaciones, ampliaciones o modificaciones de fachadas deberán de realizarse en estricto apego a los planos autorizados tanto por el CAD como por la autoridad municipal. Se podrán realizar todo tipo de remodelaciones interiores que no requieran licencia de construcción y no modifiquen el aspecto exterior del proyecto.

Artículo 40

El CAD está facultado para apercibir al propietario de no iniciar ningún tipo de trabajo en el predio, si no cuenta con el proyecto autorizado por el propio Comité y/o con la Licencia de Construcción municipal. Para obtener la autorización para el inicio de la construcción se deberá presentar la siguiente documentación:

- Licencia de Construcción.
- Un juego de los planos autorizados por el Municipio de Corregidora.
- Comprobante del Depósito Bancario por la garantía nombre de la Inmobiliaria que garantice el cumplimiento de este reglamento, la cual será cancelada una vez que se presente el aviso de terminación de obra y el CAD otorgue su visto bueno.

- Deslinde físico del terreno.
- Relación del personal contratado para ejecutar trabajos en la obra, anexando copia de identificación oficial con fotografía de los mismos. Esta deberá ser actualizada cada vez que ocurran bajas y altas de personal para mantener al día los trabajadores que acceden a Puerto Refugio.
- Fotografía y número de serie del extintor de Incendio que se encontrará durante la obra.
- Fotografías del perímetro del predio en todos sus lados, en archivo JPG, para determinar el-
- Fotografías de Banqueta, guarniciones y calle frente al predio para determinar el estado previo a la obra.

Artículo 41

Se podrá dar inicio a la construcción una vez que se cumpla con lo establecido en el presente Reglamento, y se esté al corriente de las cuotas correspondientes, así como con las garantías.

Artículo 42

En caso de que el propietario haga caso omiso al apercibimiento, el CAD solicitará el apoyo del personal municipal encargado de regular las construcciones además de hacer efectiva la fianza o garantía establecida en el presente reglamento independientemente de las sanciones municipales correspondientes.

Artículo 43

Desde el inicio de la construcción, el comité vigilará que ésta se desarrolle conforme al proyecto autorizado por parte de la autoridad

municipal, así como el buen comportamiento de los trabajadores de la construcción, en caso de que estos últimos no guarden el respeto, orden y honestidad, serán retirados de Puerto San Rafael y si ameritara el caso, entregados a las autoridades correspondientes.

Artículo 44

Toda construcción deberá estar bajo la dirección, supervisión y responsabilidad de un Ingeniero o Arquitecto que cuente con la cédula profesional correspondiente, expedida por la autoridad competente para ello, debiendo dar aviso, por escrito, a la administración del nombre del profesionista que realizará dichas obras acompañando a éste copia de la cédula profesional correspondiente en los términos del reglamento de construcción.

Artículo 45

Durante todo el proceso de la construcción, será indispensable que se encuentre a la vista en todo momento la otorgada por CAD con una lona de PVC, la cual contiene el nombre del propietario, registro y nombre del director Responsable de la Obra, número oficial y número de licencia de construcción. (60x90 cm mínimo)

Artículo 46

Al inicio de obra se deberá colocar un tapial en el perímetro del predio que deberá de ser de por lo menos 2.20 m de altura. El tapial deberá ser construido de madera, acero galvanizado o malla ciclónica con mallasombra y el color de todos los tapias deberán ser negros mate, todo esto con la finalidad de tener mayor control en el orden y limpieza de la obra.

Artículo 47

Es obligación del propietario y/o responsable de obra, así como de los trabajadores que laboren en la obra, permitir el acceso a los representantes de la autoridad municipal para inspeccionar sus avances; Las autoridades municipales podrán verificar las construcciones en cualquier momento, sin previa autorización por parte del fraccionador.

Artículo 48

Al inicio de los trabajos se deberá entregar al comité un estudio fotográfico en donde se observen las colindancias. En caso de que existan comercios construidos colindantes el interesado solicitará a los vecinos imágenes del interior de los muros con la finalidad de coadyuvar en una posible controversia por las ejecuciones de las obras.

Artículo 49

La Licencia municipal de construcción se otorga por un año calendario, sin importar lo

anterior, el propietario está obligado a concluir la ejecución de los trabajos al 100% al menos al exterior (las 5 fachadas), así como las áreas ajardinadas, en un plazo no mayor a 18 meses, sin derecho a renovación.

En caso de que el plazo se cumpla, el comité hará efectiva la fianza o garantía y colocará un tapial que evite problemas sanitarios así como el mal aspecto de la obra, mismo que será cobrado.

Artículo 50

La obra podrá contar con una caseta y/o bodega para el almacenaje de materiales y equipo. Esta será de carácter provisional y deberá estar ubicada DENTRO del lote que se está desarrollando en la parte posterior del predio.

Artículo 51

Es responsabilidad y obligación del propietario, el asegurarse que los trabajadores que laboren dentro de su predio, esté o no en proceso de construcción, cuenten con la debida seguridad social, así como atender a los mismos ante cualquier tipo de accidente producido dentro de Puerto Refugio, liberando de toda responsabilidad al fraccionador. Igualmente, es obligación del propietario, el registrar y/o dar de alta a sus trabajadores de manera oportuna en los sistemas de seguridad de Puerto Refugio que en su caso sean establecidos.

Artículo 52

Toda obra deberá respetar el horario y los días de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 y Sábados de 8:00 a 13:00 hrs. El propietario o encargado de ejecutar la obra, deberá entregar copia de identificación de todo el personal que labore para tal fin e informar las bajas o altas del mismo al Comité.

Artículo 53

Durante la ejecución de los trabajos, los trabajadores no pueden ingerir bebidas alcohólicas y sustancias o enervantes o que porten armas de cualquier tipo dentro Puerto San Rafael. Asimismo, los trabajadores no podrán tomar alimentos fuera del predio, y queda prohibido prender fuego con leña o carbón para el calentamiento de alimentos o cualquier otro motivo. Los trabajadores deberán presentar buena conducta durante las horas de trabajo, absteniéndose de gritar y/o hacer señales obscenas que molesten a las personas que trabajan en Puerto San Rafael.

En el caso de que se les sorprenda efectuando una falta a lo dispuesto en el presente Reglamento, serán retirados y/o entregados a las autoridades correspondientes

Artículo 54

Se permitirá la estancia de un solo trabajador para vigilar la construcción durante las noches, quien deberá ser identificado en la hoja de registro de los trabajadores.

Artículo 55

Todo trabajador que se encuentre en obra deberá portar un chaleco de seguridad de seguridad naranja y casco amarillo. El empleado que acceda a Puerto San Rafael deberá portar un gafete de identificación bajo el diseño o indicaciones que el CAD disponga. El empleado que no cuente con lo dispuesto en este artículo no tendrá acceso a Puerto San Rafael.

Artículo 56

Los desechos sólidos generados por las obras, deberán ser separados de manera obligatoria en dos grupos: orgánicos, que son todos aquellos susceptibles de ser descompuestos mediante la actividad metabólica de microorganismos, que se depositarán en un tambo de 200L pintado en color verde, e inorgánicos, que son todos aquellos que no son susceptibles de ser descompuestos mediante actividad metabólica de microorganismos, tales como plástico, metales o vidrio; que se depositarán en un tambo de 200L color gris.

En ambos casos los tambos deberán tener perforaciones en el fondo con un diámetro de 2" para evitar la acumulación de líquidos. Se prohíbe desechar materiales que contaminen el suelo, tales como aceites, solventes, gasolina u otro tipo de compuestos.

Artículo 57

Los tambos destinados para almacenar agua, se deberán colocar el primer día de trabajos, pintados de color azul claro y con el letrero de agua en un costado y estos deberán ser exclusivos para este fin.

Artículo 58

Toda obra deberá contar con un sanitario portátil tipo sanirent que deba ser colocado en la parte posterior del predio sin vista a la calle, recordando que se calcula una letrina por cada 20 trabajadores.

Artículo 59

Junto con el deslinde ya solicitado se entregarán las acometidas de energía eléctrica, agua potable y telefonía, debidamente guiadas. Así como la descarga sanitaria (registro sanitario) será responsabilidad del constructor conservarlas en buen estado; cualquier reparación correrá a cargo del mismo

Artículo 60

Queda estrictamente prohibido tomar agua de la red general para el uso de actividades constructivas, así como, hacer uso del agua potable de la toma que se localice a pie del lote. Esta disposición es de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 29 sección III del Reglamento para el uso eficiente del agua en poblaciones del Estado de Querétaro

Artículo 61

Queda terminantemente prohibido el realizar conexiones eléctricas a la infraestructura de Puerto San Rafael para uso de equipos para la construcción y/o equipamiento de cada proyecto. En caso de requerir energía eléctrica se deberá realizar contrato provisional ante la CFE o utilizar equipos portátiles que operen con combustible como gasolina o gas.

Artículo 62

Las construcciones deberán mantenerse libres de desperdicios o sobrantes de material de construcción. Durante todo momento el escombros deberá permanecer dentro del lote, solo se permitirá el almacenamiento de escombros o material en un predio adyacente cuando se cuente con la autorización por escrito tanto del dueño del predio como del CAD y este lote deberá ser cubierto de igual manera con un tapial para cuidar la imagen de Puerto San Rafael. No se podrá almacenar más de 5 metros cúbicos de material y escombros en cada predio autorizado y deberá retirarse al menos una vez por semana.

Artículo 63

Durante la ejecución de los trabajos, no se permitirá la obstrucción de vialidades o áreas comunes en Puerto San Rafael.

Artículo 64

Queda estrictamente prohibido el realizar mezclas o revoltura de cualquier tipo de material sobre banquetas, guarniciones o arroyo de vialidad de Puerto San Rafael, para ellos se deberá destinar zonas específicas para dicho trabajo al interior de cada lote.

Artículo 65

En caso de utilizarse concreto premezclado y vaciado con camión-bomba, se deberán tomar las previsiones necesarias para evitar que los desperdicios del mismo dañen banquetas, guarniciones o arroyos de vialidades; la reparación de cualquier daño causado será cubierta por el promotor o propietario y deberá ejecutar las reparaciones a que haya lugar, conforme a las especificaciones que indique el Comité. Se prohíbe depositar los restos del concreto y/o lavar las tolvas dentro de la Puerto Refugio.

Artículo 66

Una vez terminada la obra, el propietario podrá solicitar al CAD la devolución de su depósito de garantía. Para esto deberá de contar con el visto bueno de terminación de obra así como con una constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento Puerto San Rafael, ni de cargos pendientes de pago por incumplimiento del presente reglamento.

Artículo 67

Sí la obra no cumplió con lo establecido en la licencia de construcción emitida por la autoridad municipal y/o con el Visto Bueno emitido

por el CAD, no será devuelta la garantía, asimismo, el CAD tendrá la facultad de determinar si se aplica algún cargo al depósito en garantía por incumplimiento al presente reglamento, aún y cuando la autoridad municipal le otorgue la terminación de obra correspondiente.

Artículo 68

En todo momento, el CAD revisará que el inmueble se encuentre concluido en su totalidad y que en el exterior se encuentre todo en orden, con las áreas verdes habilitadas y en buen aspecto, sin basura, sin escombros y sin materiales, herramientas, equipo o insumos de la construcción.

Artículo 69

El CAD se encuentra facultado para determinar el monto de las sanciones económicas que incurra el propietario del terreno y/o constructor con motivo del incumplimiento del presente reglamento. En caso de que el propietario no cubra la cuota de la multa señalada dentro del periodo establecido por la notificación, el

Artículo 70

CAD estará facultado para cobrarlo del fondo de garantía, el cual el propietario y/o constructor tendrá que ser subsanar la misma cantidad aplicada de la multa para evitar la suspensión de la construcción.



Artículo 71

Los propietarios que transmitan la propiedad de alguno de sus inmuebles dentro de Puerto San Rafael, quedarán obligados a proporcionarle al nuevo propietario, una copia del presente ordenamiento.





PUERTO

— SAN RAFAEL